



Administratore manager®



È finalmente arrivato



il libro per i corsi **ANAPIC!**

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 immobiliari 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



In autunno ecco il Manuale dell'Amministratore di Condominio ANAPIC

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

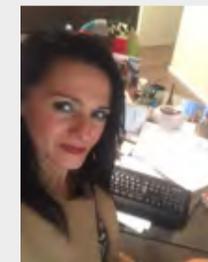
Come strillato anche in copertina, Anapic ha finalmente l'orgoglio di presentare a tutti - studenti, docenti e professionisti del mondo condominiale - il suo "Manuale dell'Amministratore di Condominio"...

Festeggiato da una miriade di eventi, tra cui la partenza in ottobre dei corsi per AM, tenuti da professionisti Anapic, a Milano, Roma e - via web - ovunque in Italia!

Un'opportunità irrinunciabile per prepararsi sempre meglio a un lavoro nuovo e stimolante, quello del Building Manager!

Un lavoro che si conferma ancora più qualificato e professionale, nell'immediato futuro, dopo gli accordi raggiunti da Anapic con gli Ordini degli avvocati di Milano e di Roma e in Calabria...

A Roma, grazie alla convenzione siglata con il Coa, saranno due donne - Donatella Lauro Grotto e Maria Rosaria Ciafrone - le coordinatrici designate a coordinare e programmare corsi e convegni formativi di aggiornamento



◆ NOME E COGNOME
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE
Presidente Anapic

◆ CONTATTI
presidenza@anapic.it

◆ SOCIAL
Facebook ANAPIC

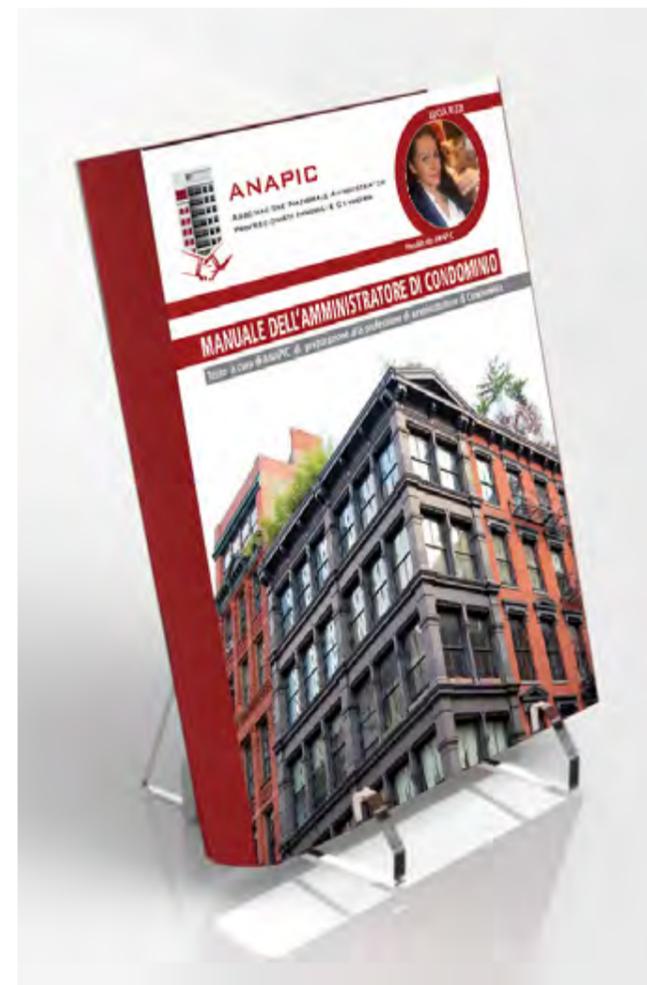


per gli amministratori, con la supervisione del responsabile scientifico nazionale di Anapic, l'avvocato Augusto Cirila. La figura femminile nella professione di amministratore di condominio è sempre più richiesta e diffusa, visti gli ottimi risultati nel corso conclusosi a luglio in Calabria: sono felice che siano due donne a coordinare e presidiare le attività formative Anapic nella Capitale.

E intanto a Milano riprendono - in alcune scuole professionali lombarde, come ad esempio l'Istituto Cattaneo - i corsi "in presenza" nelle classi dell'Istituto, per la formazione dei futuri Building Manager.

Un percorso formativo che vede l'affiancamento degli studenti con professionisti condominiali di Anapic, al fine di trasmettere ai ragazzi una competenza pratica, in sintonia con i programmi ministeriali di alternanza scuola-lavoro. Da oggi - finalmente - per poter seguire agevolmente i nostri corsi per AM - ecco la grande novità dell'autunno 2021: il **Manuale dell'Amministratore di Condominio**, consultabile da chiunque voglia approfondire e prepararsi per superare con successo il corso per diventare amministratore condominiale.

Anapic è quindi sempre più impegnata - oltre che sui suoi consueti obiettivi, come la Cardioprotezione degli edifici e la promozione dell'opportunità di ristrutturazioni vantaggiosissime di edifici rappresentata dal superbonus 110% - anche nella formazione degli amministratori condominiali del futuro, con il fine ultimo di preservare e custodire adeguatamente l'immenso patrimonio Immobiliare Nazionale.



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@iredem.it

www.iredem.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

Tablelle millesimali e valore aggiunto dell'AM, le "parti comuni" nei condomini e il loro utilizzo, i danni al lastrico solare la sicurezza dei condomini, sanificazioni ambientali e risparmi energetici, l'impegno verso la riduzione dei rincari di gas e luce, la gestione del credito e delle insolvenze condominiali, il lavaggio consigliato e indispensabile degli impianti di riscaldamento, la rassegna stampa e i corsi di Anapic

SOMMARIO

Editoriale

In autunno ecco il Manuale dell'Amministratore di Condominio Anapic
Lucia Rizzi

E.on e Anapic insieme per ridurre l'impatto dei rincari di gas e luce
E.ON **23**

La gestione del credito nel condominio
E.ON **27**

Lavaggio impianti di riscaldamento
Dotti Energia **38**

Punto giuridico

Inquilino e condominio
Augusto Cirila **10**

Tablelle millesimali
Roberto Rossi **17**

Il valore aggiunto dell'amministratore
Mario Dotti **20**

Le "parti comuni" nei condomini
Salvatore Rocca **28**

Danni al lastrico solare
Amilcare Mancusi **32**

Rassegna stampa

Notizie ANAPIC: **15**

Corso di aggiornamento del 22 ottobre 2021 **19**

Corso abilitante del 25 ottobre 2021 **35**

Corsi di formazione Anapic in collaborazione con l'Ordine degli avvocati di Roma **41**

Il tribunale di Milano bacchetta chi ostacola il Superbonus in condominio senza validi motivi **43**

Si conclude il corso Anapic **43**

Green pass per le assemblee di condominio? Non secondo Confedilizia ed Anapic **44**

Anapic ritorna nelle scuole **44**

Redazionale

La sicurezza nei vostri condomini
Luca Tartaglia **24**

Daniele Squatriti: l'imprenditore alla guida di Ecospi
Ecospi **37**

Speciale energia

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

Foto di copertina: archivio ANAPIC



Rivista di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale a cura di Anapic
Anno 5 - numero 4 - ottobre 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
LLC (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 Profes-

sionisti 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 condominiali 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.

Gli interventi proposti per i condomini



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 di **sconto in fattura**



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



Possibilità di **finanziamento dedicato**

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 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 aensupportoamministratori@a2a.eu.

COGLI TUTTI I VANTAGGI DELLA TRANSIZIONE ENERGETICA PER I CONDOMINI CHE AMMINISTRANO



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'an-

damento 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 fornitura 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

LA CARDIOPROTEZIONE DI LAVORATORI E PERSONALE CONFAGRICOLTURA



ANAPIC, promotrice del progetto Condominio Cardioprotetto per la diffusione dei defibrillatori sul territorio nazionale ed in particolare nei condomini, organizza per Confagricoltura un **evento rivolto a tutti i lavoratori nelle realtà agricole**.

ANAPIC è molto attiva sul territorio nel favorire il posizionamento dei DAE anche nelle scuole ed in tutte le strutture pubbliche. Inoltre è impegnata a diffondere la cultura della cardioprotezione, per la salvaguardia della vita di tutti.

Ogni giorno in Italia 200 persone sono colpite da arresto cardiaco. **Avere un defibrillatore nelle immediate vicinanze può fare la differenza tra la vita e la morte**, perché la percentuale di sopravvivenza può arrivare fino all'80% utilizzando immediatamente un DAE entro i primi 2-3 minuti.

L'evento ha la finalità di **sensibilizzare gli agricoltori sull'importanza di posizionare i DAE nei luoghi di lavoro e negli ambienti agricoli**.

L'iniziativa è sostenuta da parlamentari ed europarlamentari e **prevede benefici fiscali** per favorire la maggiore diffusione possibile di questi apparecchi salvavita anche nelle strutture private. Interverranno l'**europarlamentare On. Angelo Ciocca**, il **Presidente ANAPIC Lucia Rizzi** ed il **Sig. Fabio Tartaglione di Iredeem - Philips**, azienda specializzata nella realizzazione di progetti di cardioprotezione.

Inquilino e condominio

◆ REDAZIONALE ◆ ASSEMBLEE CONDOMINIALI ◆ SUPERCONDOMINIO

L'inquilino può partecipare all'assemblea quando si discute sul servizio di riscaldamento e sul condizionamento dell'aria. Cambiano però le regole per il Supercondominio. Attenti ai divieti contenuti nel regolamento del condominio

Il sesto comma dell'art. 1136 c.c., così come modificato dall'intervenuta legge di riforma n. 220/12, specifica che "l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". Il precedente testo limitava la convocazione "a tutti i condomini", escludendo quindi coloro che, pur non rivestendo tale qualità, comunque avevano il diritto di parteciparvi perché legittimati ad esprimere il proprio voto.

L'uso di una formula più ampia lascia intendere che il presupposto generale per essere convocati in assemblea non è più solo la qualità di condomino e quindi l'essere proprietario di una unità immobiliare sita nell'edificio condominiale. Tutti coloro che ne hanno diritto devono essere convocati alla riunione, pena l'annullabilità delle delibere. È questa infatti la sede dove poter liberamente esprimere il proprio parere sui vari argomenti posti all'ordine del giorno, secondo i tempi ed i modi che di volta in volta si decidono di adottare.

È innegabile che con la consegna del bene oggetto della locazione il conduttore viene immesso nel godimento anche delle parti comuni dell'edificio condominiale, con tutti i diritti proporzionali al valore della "quota" del condomino suo locatore. Da tale momento egli non può restare indifferente alle decisioni che vengono assunte in ordine all'uso e al godimento dei servizi comuni, avendovi un preciso interesse a che il servizio sia gestito in un certo modo e, soprattutto, con giusti costi.

Nonostante però che l'art. 10 della ormai vecchia legge dell'equo canone (la Legge n. 392/1978) riconosca al conduttore la facoltà di intervenire nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto le delibere inerenti al riscaldamento e al condizionamento d'aria al conduttore, anche dopo la riforma il conduttore ancora non rientra tra gli aventi diritti ad essere convocati in assemblea.

Continua a sussistere a carico del locatore un obbligo di comunicazione al suo inquilino della convocazione dell'assemblea, il cui inadempimento legittima il rifiuto da parte di quest'ultimo di rimborsare i maggiori oneri conseguenti a delibere adottate in sua assenza perché non tempestivamente avvisato. L'inadempimento del locatore non incide tuttavia sul rapporto contrattuale e non può, quindi, essere addotto dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto di locazione, né di sospensione dell'adempimento delle proprie obbligazioni ai sensi dell'art. 1460, comma 1 c.c.

È compito del proprietario-locatore dare avviso al conduttore



tore della convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare su argomenti per cui ha diritto di votare, senza che l'amministratore abbia alcun obbligo in tal senso. Al locatore spetta pertanto l'onere di informare il suo inquilino dello svolgersi dell'assemblea con modalità che egli ritiene più opportune, trattandosi di atto che non richiede particolarità di forma.

La delibera assunta senza la partecipazione del conduttore resta valida, sul presupposto che le conseguenze derivanti dalla mancata convocazione del conduttore da parte del locatore non devono ricadere sull'intero condominio. Si tratta invero di un inadempimento del locatore che, come tale, non può riflettersi sulla validità del provvedimento legittimamente assunto in sede di condominio, dovendo invece essere valutato solo all'interno del rapporto locatizio. La disposizione di legge che appunto prevede il diritto del conduttore di partecipare a determinate assemblee condominiali in sostituzione del condomino-locatore ha carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condomino degli edifici e non è suscettibile di interpretazione estensiva: pari diritto non spetta infatti al comodatario, se non previa espressa delega dal parte del delegante.

La sostituzione del condomino-locatore con il conduttore avviene solo nel momento della votazione delle delibere e non in quello riguardante il processo della regolare costituzione dell'assemblea: il che vuol dire che è al condomino-locatore che occorre fare riferimento ai fini sia della convocazione dell'assemblea e sia del calcolo per la regolare costituzione di essa. È certo infatti che, trattandosi di assemblea dei condomini e fatto salvo il caso in cui l'argomento da deliberare riguardi il servizio di riscaldamento, ai fini della sua costituzione occorre calcolare il relativo *quorum* (interventivi e valore millesimale) senza considerare i conduttori, qualora non sia presente il condomino-locatore.

L'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere dunque comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando lo stesso proprietario tenuto solamente ad informare il conduttore di quanto ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della man-

cata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane completamente estraneo al rapporto di locazione.

Il diritto di partecipare all'assemblea è diretto a tutelare l'interesse dell'inquilino a non sopportare maggiori spese per la fornitura dei servizi comuni ed è pertanto limitato alle sole assemblee in cui si discutano modificazioni dei servizi da cui derivi una spesa, o un aggravio di spesa, che in definitiva andrà a pesare sul conduttore: tale diritto viene quindi meno per le assemblee con diverso oggetto oppure deliberanti su servizi comuni che non hanno alcun riflesso sull'onere delle spese. (Cass. 03.10. 2005 n. 19308). L'eventuale negligenza nell'avvisare il conduttore ha pertanto effetti solo nei rapporti contrattuali interni, con la conseguenza che il locatore non può opporre al conduttore le decisioni assembleari che, modificando utenze dei servizi di riscaldamento e condizionamento di aria e regolando i criteri di ripartizione dei costi dei servizi stessi, risultino contrastanti con i patti negoziali contenuti nel contratto di locazione.

Per contro, il conduttore che abbia partecipato (o comunque che sia stato messo in grado di partecipare) il vece del proprio locatore all'assemblea condominiale che ha deliberato in tema di spese e di modalità di gestione del servizio di riscaldamento o di condizionamento dell'aria non può poi sottrarsi all'obbligo di rimborsare le suddette spese lamentando il cattivo funzionamento di tali servizi, salvo che dimostri che la mancanza o la deficienza del riscaldamento (o del condizionamento dell'aria) derivi da difetti o da guasti della parte di impianto di proprietà esclusiva del condomino-locatore, intendendosi per tale quella parte che dalla colonna montante centrale si dirama alla singola unità immobiliare, la cui riparazione è posta a carico del proprietario di questa.

L'assenza del conduttore in assemblea può liberamente essere colmata dalla presenza del locatore, che pur senza alcuna delega da parte del proprio inquilino, non solo partecipa alla costituzione dell'assemblea, ma anche può assumere qualsiasi decisione in ordine alle questioni riguardanti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, materie queste sulle quali la legge concede al conduttore la facoltà di votare.

Nulla impedisce peraltro al conduttore di presenziare in assemblea insieme al proprio locatore e di partecipare alla discussione anche in ordine alla modifica dei servizi comuni e di fare verbalizzare i propri interventi. Se è vero infatti che su tali argomenti gli è impedito di esprimere il proprio voto (riservato invece al condomino-locatore), ciò non toglie che, con i propri interventi, possa sensibilizzare i condomini verso una decisione piuttosto che un'altra.

L'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO

È frequente la presenza, soprattutto nelle grandi metropoli, di più fabbricati già costituiti in autonomi Condominii serviti da un unico impianto di riscaldamento centralizzato: si tratta del c.d. "supercondominio", figura che il nuovo asset-

to normativo dettato dalla L. n. 220/12 risalta con maggiore evidenza e peculiarità ed alla quale vengono espressamente estese le norme ordinarie dettate per il condominio. Il testo dell'introdotta art. 1117 bis c.c. è chiaro nel disporre che le disposizioni in tema di condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ...". D'altro canto, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle singole proprietà, per il quale le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso ed il godimento delle seconde, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (esempio tipico sono le c.d. villette a schiera), in quanto siano appunto dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c..

Il continuo evolversi delle tecniche di progettazione e di esecuzione degli edifici, finalizzato ad un più ampio razionale sfruttamento delle aree urbane e extraurbane, hanno portato alla costruzione di complessi edilizi sempre più articolati, distinti in autonomi corpi di fabbrica dotati di propri impianti, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e di servizi comuni a tutto il complesso edilizio.

Ai fini del sorgere del supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, ma è sufficiente che i singoli edifici abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'elencazione dell'art. 1117 c.c., elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa, in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili.

La legge n. 220/12 (meglio conosciuta come quella della "riforma del condominio") ha radicalmente modificato i criteri di partecipazione all'assemblea nei casi di "supercondominio" con più di sessanta partecipanti. Per tali casi infatti il nuovo terzo comma dell'art. 67 Disp. Att. c.c. dispone che è fatto obbligo ai partecipanti di ogni singolo condominio di designare un proprio rappresentante che dovrà poi partecipare all'assemblea del Supercondominio con poteri di decidere in ordine alla gestione ordinaria delle parti comuni (tra cui, per quanto qui interessa, del servizio di riscaldamento) destinate a servire più condominii, oltre che alla nomina dell'amministratore.

La relativa delibera deve essere assunta con le maggioranze di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., cioè con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell'edificio. Se l'assemblea non vi provvede, ciascun condomino può chiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria affinché nomini il proprio rappresentante. Anche l'inquilino viene direttamente interessato da tale modifica apportata dal legislatore. Tutto resta per il vero invariato qualora al supercondominio partecipino meno di sessanta condomini, nel senso che, in tal caso, cia-

scuno di loro, e quindi anche il rispettivo inquilino, mantiene il diritto di presenziare, personalmente o per delega, alle assemblee e di ivi discutere sulla gestione del servizio di riscaldamento centralizzato (ed eventualmente di condizionamento dell'aria), prendendo in tal modo diretta conoscenza delle possibili problematiche che possono emergere proprio nel corso della discussione e che prima magari non aveva sufficientemente approfondito o neppure conosceva. Tale diritto gli viene invece negato quando i partecipanti sono in numero maggiore perché egli è obbligato a fidarsi di un rappresentante che l'assemblea del condominio in cui è sito l'immobile locato, con le maggioranze sopra citate, è obbligata a nominare per la gestione del riscaldamento comune.

Lo spirito innovativo della riforma è sotto tale profilo sorprendente e preoccupante perché in tal modo viene violato il diritto dell'inquilino (oltre che al condomino) di partecipare personalmente alle assemblee in luogo del suo locatore, quando l'argomento da trattare riguarda appunto il servizio di riscaldamento (o di condizionamento dell'aria). Il che appare in contrasto non solo con quanto disposto dall'art. 10 della L. 392/78, ma anche con la previsione di cui al comma 1° del medesimo articolo 67 Disp. Att. c.c., dove anche nella nuova formulazione è espressamente prevista la possibilità – e non l'obbligo – per il condomino (e quindi, laddove concesso, dell'inquilino) di “*intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante munito di delega scritta*”. Il conferire delega deve dunque rimanere una facoltà che il condomino e l'inquilino può o meno liberamente esercitare, senza che la scelta gli venga invece imposta dalla maggioranza degli altri condomini.

Lo ragione della nuova disposizione è certamente quella di evitare assemblee di supercondominio estremamente numerose oppure, al contrario, inutili riunioni in cui difficilmente si riesce a raggiungere il quorum deliberativo proprio per la minima partecipazione dei condomini.

L'inquilino, in buona sostanza, viene però privato della possibilità di esprimere direttamente la propria volontà ed il proprio voto nel caso in cui l'immobile a lui locato si trovi in un condominio facente parte di un più ampio complesso condominiale con oltre sessanta singoli partecipanti e con il servizio di riscaldamento (o di condizionamento dell'aria) comune a più fabbricati.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le norme che disciplinano la vita condominiale sono contenute nel regolamento. L'art. 1138 c.c. dispone che negli edifici con più di dieci condomini deve essere formato un regolamento che contenga le norme per disciplinare l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Esso ha la funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale del condominio che disciplina la vita e l'attività dello stesso come ente di gestione.

Il regolamento è stato definito come “atto diretto a incidere su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico con un complesso di norme giuridiche vincolanti per tutti i condomini” (Cass. 30.3.1990 n. 2590). Può perciò essere considerato la legge interna del condominio, quindi legge speciale rispetto a quella generale contenuta nel codice civile. Anche ai complessi condominiali formati da meno di dieci unità è naturalmente riconosciuta la possibilità di dotarsi di un regolamento condominiale, essendo comunque lasciata ampia facoltà ai partecipanti di stabilire le regole destinate a disciplinare il loro vivere in condominio, nel rispetto comunque delle più ampie regole generali dettate dalla legge. Le clausole del regolamento che impongono specifiche limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle loro proprietà esclusive o su quelle comuni vincolano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, quand'anche dette clausole non siano trascritte nei registri immobiliari, sempre che nell'atto di acquisto si sia fatto esplicito riferimento al regolamento nel suo insieme e si dimostri di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (Cass. 31.07.2009 n.17886).

Tali limitazioni possono essere formulate sia mediante specifica elencazione delle attività vietate e sia mediante riferimenti ai pregiudizi che si intendono evitare. Nella prima ipotesi è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se essa sia inclusa o meno nell'elenco. Nel secondo caso è necessario invece accertare l'effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che con la norma del regolamento si vuole evitare. È evidente che simili limitazioni pongono un peso sulla singola unità immobiliare, traducendosi in una evidente compressione delle facoltà e dei poteri inerenti il diritto di proprietà. Ecco perché è assolutamente indispensabile che le restrizioni vengano indicate in modo espresso e chiaro nel testo del regolamento oppure che emergano da una volontà talmente pacifica da non lasciare dubbi su una loro diversa interpretazione. Esse devono dunque risultare da manifestazioni rivelatrici in modo certo di un preciso intento non suscettibile, in quanto tale, di dare luogo ad incertezze o dubbi.

Le clausole contenute nel regolamento valgono anche nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari, al punto che, nel caso vengano violate, il Condominio può direttamente rivolgersi al trasgressore al fine di chiederne l'osservanza in forma specifica, non potendosi riservare al conduttore un trattamento diverso da quello del condomino suo locatore (Cass. 08.03.2006 n.4920). Quest'ultimo rimane comunque il principale destinatario delle norme contenute nel regolamento e si pone quindi come diretto responsabile verso la collettività condominiale anche per le violazioni poste in essere dal proprio conduttore, verso il quale egli è tenuto non solo ad imporre contrattualmente il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti nel regolamento, ma anche a prevenirne le inosservanze ed a sanzionarle mediante la risoluzione del rapporto (Cass. 16.05.2006 n.11383).

L'eventuale domanda del Condominio di cessazione della destinazione dell'unità immobiliare vietata dal regolamento deve comunque essere rivolta verso il proprietario locatore, pur potendosi estendere il contraddittorio anche nei confronti del conduttore quale effettivo autore della violazione e senza che sia data possibilità a questi di fare valere alcuna rivendicazione nei confronti del Condominio circa l'esatto uso del bene locato secondo le previsioni contrattuali pattuite con il proprio locatore: resta però fermo il suo diritto di agire poi nei confronti del locatore per il risarcimento dei danni subiti, nel caso in cui egli si trovi costretto a cessare quella attività per lo svolgimento della quale egli, con l'espresso consenso del locatore stesso, si era deciso a porre in essere il rapporto di locazione.

Diverso è invece il caso in cui la violazione del regolamento dipenda unicamente da un comportamento del conduttore, quale può essere la tenuta di una condotta ritenuta pregiudizievole per la tranquillità dei condomini o l'uso del difforme da quello contrattualmente previsto o con modalità contrarie al regolamento.

Il conduttore risponde in questi casi del proprio comportamento sotto un duplice profilo: l'uno nei confronti del suo locatore per violazione dell'obbligo contrattualmente assunto di fare uso del bene secondo quanto pattuito e l'altro verso i terzi, nel caso in cui violi, direttamente o meno, l'altrui tranquillità: si pensi al gestore di una attività di ristoro che provochi immissioni di odori a causa del mancato utiliz-

zo dell'impianto di aerazione e non provveda alla chiusura delle finestre del locale cucina (Cass. 09.06.2010 n. 13881). Parimenti dicasi nel caso di mancato rispetto dei limiti temporali di chiusura dell'esercizio previsti nel regolamento oppure di chiassoso comportamento degli avventori del proprio locale o di omesso controllo del rumoroso funzionamento degli impianti posizionati nel locale stesso.

Non per questo il condomino-locatore resta immune da responsabilità, pur sempre solidale con il proprio inquilino, per le violazioni da quest'ultimo poste in essere. Egli, come si è visto, risponde invero come primario soggetto obbligato al rispetto delle prescrizioni dettate dal regolamento e in quanto tale è tenuto ad imporre l'osservanza al proprio conduttore. Fallite le trattative bonarie, spetta a lui promuovere l'azione di risoluzione del contratto di locazione, proprio per evitare di vedersi addebitata la responsabilità per l'inadempimento posto in essere dal proprio inquilino verso la collettività dei condomini. È sufficiente dare inizio alla procedura, senza che naturalmente se ne debba assumersi le conseguenze del risultato: l'importante è che si dia un preciso segnale circa la volontà di perseguire giudizialmente il proprio inquilino inadempiente, così da porre termine al pregiudizio che il soggetto danneggiato lamenta di subire. Seppur indirettamente, il condomino locatore è quindi responsabile del comportamento che il proprio inquilino tiene nell'uso del bene da lui locatogli.

ITALIALTOP

Il meglio
dell'eccellenza italiana
direttamente a casa tua.

Tramite sito on line
www.topitalia.store
Ora anche nei vostri
condomini con i nostri
distributori automatici
in comodato gratuito





S.E. Servizi Ecologici S.R.L.

Bonifiche Amianto - Soluzioni Ambientali

Soluzioni ambientali dedicate ad Enti Aziende e Privati.

Servizi completi di valutazione, risanamento e bonifica per la salvaguardia dell'ambiente dal 2006.

S.E. Servizi Ecologici S.r.l. è una società italiana operativa dal 2006 su tutto il territorio nazionale, specializzata sia in ambito civile sia in ambito industriale in:

- Bonifica Siti Contaminati e Decommissioning in ambito civile e industriale
- Demolizione strutture di qualsiasi tipo
- Decontaminazione Amianto in matrice friabile e in matrice compatta
- Installazione di nuove Coperture, Lattonerie di finitura, Impermeabilizzazioni
- Spurghi pozzi neri
- Pulizie e lavaggi di tipo civile e industriale
- Trasporto con nostri mezzi autorizzati di rifiuti pericolosi e non pericolosi
- Opere di Sanificazione a mezzo Ozonizzazione e/o Nebulizzazione manuale
- Opere di Bonifica e sanificazione canali aria/impianti di condizionamento e UTA.



ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILI
E CONDOMINI

Viale Vittorio Veneto, 24 - 20124 Milano
email: segreteria@anapic.it

Iscrizioni APERTE per abilitarsi alla professione di Amministratori di Condominio

RICHIESTA E PRE-ISCRIZIONE:
segreteria@anapic.it - Tel. 02.45409860

Corso di aggiornamento amministratori Anapic 22 ottobre alle 17

Corso di aggiornamento per gli amministratori in modalità webinar il 22 ottobre alle 17 organizzato da Anapic.

Al centro dei lavori «La giusta assemblea prodromica alla buona riuscita del 110%».

Relatore sarà l'avvocato Augusto Cirila, Responsabile scientifico dei corsi Anapic

La riunione si svolge su Zoom, al seguente indirizzo:

<https://us02web.zoom.us/j/89053942271?pwd=aEZGNVo1c0hPU0F6bW5JeVJCcTZaUT09>

La partecipazione prevede il riconoscimento di 2 crediti formativi in base al Dm 140 per aggiornamento continuo.

Corso di aggiornamento amministratori Anapic
il 22 ottobre alle 17

Quotidiano del Condominio - Il Sole 24 Ore

CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



SALUTE 360*

SCOPRI COME **PROTEGGERE LA TUA SALUTE** DALLA PREVENZIONE ALLE CURE, CON UN'ASSISTENZA MEDICA DEDICATA SEMPRE INCLUSA.



PERSONALIZZA LA TUA COPERTURA CON PACCHETTI AGGIUNTIVI



RISPARMIA CON TARIFFE AGEVOLATE PRESSO STRUTTURE CONVENZIONATE CON SISALUTE*



PROTEGGI LA TUA FAMIGLIA CON UNA COPERTURA AMPIA



PRENOTA LE PRESTAZIONI IN MODO SEMPLICE E RAPIDO CON L'APP UNIPOLSAI

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1975

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377
32248@unipolsai.it

CERNUSCO · Via Leonardo Da Vinci, 35 Tel.
02 92140259 · Fax 02 2650377

VAREDO · Viale Brianza, 117
Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377

info@assiplansrl.it

* Il servizio di Tariffe Agevolate opera sia in caso di esaurimento delle Somme assicurate relative alle garanzie indicate in Polizza sia in caso di prestazioni non espressamente previste o escluse dalla Polizza. Il costo delle prestazioni è totalmente a carico dell'assicurato.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Set Informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it

Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Tablelle millesimali

◆ REDAZIONALE ◆ VARIAZIONE NOTEVOLE ◆ VARIAZIONE "ESIGUA"

Si segnala la recente Sentenza 17391/21 del giugno 2021 con cui la Cassazione da seguito a un orientamento consolidato. In essa si afferma, come già sostenuto da Cass. Sez. 2, 13/09/1991, n. 9579; Cass. Sez. U, 09/07/1997, n. 6222; Cass. Sez. 2, 22/11/2000, n. 15094; Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300 che in materia di condominio negli edifici, le tablelle millesimali, ex art. 69 disp. att. c.c., n. 2, possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Tale notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali. Compete perciò al giudice del merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione di detti valori e il suo giudizio sul punto, che si concreta in un accertamento di puro fatto, rimane sottratto al controllo di legittimità se, come nel caso esame, risulta sorretto da adeguata motivazione.

In proposito si possono fare tre osservazioni:

- 1) la variazione delle tablelle millesimali deve essere "notevole"
- 2) il concetto di notevole è rimesso alla valutazione del giudice. Sul punto, benché vi sia obbligo di motivazione, c'è un ampio margine di discrezionalità (non si rinvergono precedenti di rilievo che dicano "quanto ampia" debba essere la variazione) e pertanto il rischio è che vi sia una discrezionalità troppo ampia, improntata magari allo scopo, esclusivo o prevalente, di sbarazzarsi di un contenzioso



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

- 3) il concetto di notevole variazione può essere esaminato solo in Tribunale o Corte d'Appello, non in Cassazione. La Cassazione può tutt'al più dire se i giudici dei precedenti gradi di giudizio hanno spiegato o no se la variazione è notevole, ma non può dire che tale spiegazione è giusta o sbagliata

Da questo possiamo dedurre due indicazioni: la prima è che è saggio principio, nelle aule di giustizia, non fare questioni di principio: il Tribunale o la Corte d'Appello possono respingere una domanda non perché non ci sia stata variazione nelle tablelle millesimali, ma perché questa variazione è esigua, magari limitata a pochi millesimi, quindi non meritevole di tutela la seconda è che è opportuno evitare di scoprire, in corso di causa, che la variazione è esigua (con il conseguente rischio di non poter tornare indietro e perdere la causa): meglio sapere, prima di introdurre quanto effettivamente, siano mutate le tablelle millesimali. A questo scopo, perizie, CTUP e ATP paiono essere la soluzione migliore.



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



ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILI
E CONDOMINI

Viale Vittorio Veneto, 24 - 20124 Milano
email: segreteria@anapic.it

Iscrizioni **APERTE** per abilitarsi alla professione
di Amministratori di Condominio

RICHIESTA E PRE-ISCRIZIONE:
segreteria@anapic.it - Tel. 02.45409860

CORSO ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

INIZIO CORSO

LUNEDÌ 25 OTTOBRE 2021
DALLE ORE 14.00 ALLE ORE 16.00

MODALITÀ:

Il corso si svolgerà online tramite l'utilizzo della piattaforma Zoom e sarà articolato in 35 lezioni per un totale di 72 ore. Le lezioni si svolgeranno dal 25 ottobre al 3 marzo e avranno cadenza bisettimanale nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 14.00 alle 16.00.

ISCRIZIONI:

Per informazioni ed iscrizioni contattare la segreteria Anapic all'indirizzo mail: segreteria@anapic.it
Sono previste iscrizioni agevolate per gli Avvocati come da convenzione con l'Ordine degli Avvocati di Roma

**I crediti vengono riconosciuti purché la frequenza sia pari
ad almeno all'80% delle ore complessive del corso**

**In attesa di accreditamento CNF per il riconoscimento
dei crediti per la formazione continua Avvocati**



Il valore aggiunto dell'amministratore

◆ REDAZIONALE ◆ CONFLITTI FRA CONDOMINI ◆ PERSONE "CHIAVE"

Nelle mediazioni in materia condominiale l'amministratore non ha solo il ruolo formale di rappresentare giuridicamente il condominio, ma ha la possibilità di giocare un ruolo sostanziale che può rivelarsi determinante nella buona riuscita della mediazione.

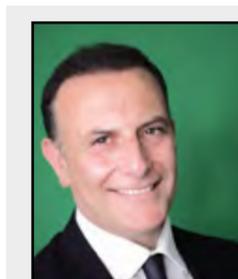
In questo breve contributo vorrei mettere a fuoco, alla luce di un'esperienza sul campo di centinaia di mediazioni condominiali gestite dal 2010 a oggi, quale valore aggiunto l'amministratore può dare alla procedura di mediazione.

Innanzitutto, è fondamentale che all'amministratore siano ben chiari due aspetti: l'opportunità che la mediazione può offrire al condominio nel dirimere i propri conflitti interni, e l'importanza di un mediatore terzo neutrale nella gestione della disputa. Il condominio è un sistema di relazioni tra persone che sono "costrette" a vivere insieme condividendo spazi e beni. I conflitti sono naturali e inevitabili. Portare un conflitto tra condomini in un'aula di giustizia significa scegliere un metodo di risoluzione delle dispute che prevede un vincitore e un vinto: la sentenza stabilisce chi ha ragione e chi ha torto. Occorre però pensare all'effetto che ne deriva sui rapporti tra i condomini, i quali dovranno continuare a convivere nel palazzo e a convivere con la decisione del giudice. A nessuno piace fare la parte dello sconfitto: lo sconfitto sente molto spesso il bisogno di rifarsi, e lo fa proseguendo la stessa battaglia giudiziale, o avviandone altre (è frequente vedere più cause in essere all'interno dello stesso condominio), o magari con altre forme di ritorsione (dispetti, comportamenti pretestuosi...).

La mediazione offre la possibilità di risolvere i conflitti cercando soluzioni create dai condomini (non calate dall'alto dal giudice) e salvando la faccia a tutti. Salvare la faccia ha un grande valore per le persone in conflitto, perché è un bisogno primario di ogni essere umano nei propri rapporti sociali. Un conflitto risolto senza un vincitore e un vinto, ma come risultato di una collaborazione e di una decisione condivisa, diventa una occasione di cura dei rapporti tra i condomini.

Ecco perché l'amministratore per primo dovrebbe essere consapevole dei vantaggi che la mediazione può dare ai fini di una buona convivenza interna e, di conseguenza, della prevenzione di contrasti tra condomini (o tra condomini e condominio, o tra condomini e amministratore stesso!).

Veniamo all'importanza di un terzo neutrale. Spesso si ritiene che l'amministratore possa egli stesso assumere la veste di mediatore tra i condomini. Cercare di mantenere una gestione serena dei rapporti nel condominio è una prerogativa naturale dell'amministratore, molti amministratori hanno doti umane e relazionali utili a questo scopo. Tuttavia, non va trascurato un aspetto, quello della terzietà e



◆ NOME E COGNOME
Mario Dotti

◆ PROFESSIONE
Avvocato

neutralità del soggetto che aiuta le parti a gestire il conflitto. Come noto il mediatore non ha potere decisorio. I suoi "poteri" sono la sua credibilità, il suo equilibrio e il suo rapporto di fiducia con le parti. Poteri che gli derivano dalla sua capacità di apparire terzo, imparziale e neutrale.

L'amministratore che si voglia porre nelle vesti di mediatore di una disputa tra condomini potrebbe avere un problema: quello di non essere percepito come terzo, neutrale, equidistante da tutti i condomini. È frequente, nelle mediazioni condominiali, imbattersi in conflitti nei quali l'amministratore viene visto come un soggetto schierato, o sotto l'influenza di alcuni condomini, o comunque dal quale non tutti i condomini si sentono tutelati e rappresentati allo stesso modo. E il fatto che l'amministratore sia senta effettivamente terzo e neutrale non è determinante, perché il punto è se l'amministratore appaia terzo e neutrale a tutti i condomini. Ecco il perché dell'intervento di un mediatore che sia a tutti gli effetti terzo e estraneo al condominio e alle sue dinamiche relazionali.

Ciò premesso, vediamo quale valore aggiunto l'amministratore può dare in mediazione.

Innanzitutto, l'amministratore può essere determinante nel dare una corretta informazione ai condomini sulla mediazione.

L'amministratore è colui che informa i condomini sulle procedure di mediazione che vengono depositate nei confronti del condominio e raccoglie le loro decisioni circa la partecipazione nelle suddette procedure. I condomini quasi mai conoscono la mediazione, il più delle volte la confondono con il giudizio, la considerano una specie di causa. Illustrare bene in cosa consiste e a cosa può servire la mediazione è quindi una opportunità per l'amministratore per "educare" i condomini all'utilizzo di uno strumento di risoluzione delle dispute non contenzioso, basato sul dialogo e sulla ricerca di soluzioni condivise.

Uno strumento che aiuta a migliorare i rapporti tra i condomini, anziché distruggerli come avviene quando le questioni interne arrivano in tribunale. Uno strumento estrema-

mente più conveniente sul piano economico e il più delle volte anche più efficace e più rapido nel trovare soluzioni concrete ai problemi. Problemi che invece, quando vengono portati in giudizio, spesso si congelano per anni, fino alla sentenza (e sempre che la sentenza non venga impugnata!). In secondo luogo, l'amministratore può aiutare a fare una "mappatura" del conflitto.

Come detto, i condomini sono sistemi di relazioni e rapporti interpersonali, nei quali i conflitti hanno quasi sempre una dimensione complessa, che va a incidere sull'equilibrio generale di tutto il condominio. I conflitti sono spesso interdipendenti tra loro, creano schieramenti, alleanze, inimicizie, interrompono il dialogo. Il mediatore sa che in una disputa condominiale c'è una geografia di soggetti coinvolti, fazioni, ecc.. Il più delle volte l'amministratore già conosce quella geografia e può essere un grande aiuto per il mediatore avere dall'amministratore quelle informazioni che gli consentano di comprendere il contesto e le dinamiche del conflitto da mediare.

In terzo luogo, l'amministratore può aiutare a individuare le persone chiave.

In un conflitto tra più parti è naturale che vi siano delle persone chiave, ovvero soggetti che esercitano una influenza sugli altri, che vengono maggiormente ascoltati, che sono visti come leader, ecc.. Le persone chiave possono essere sia costruttive che distruttive: possono agire in modo proattivo nella mediazione, trainando gli altri verso soluzioni, oppure agire da sabotatori, da bastian contrario, e mettere

i bastoni fra le ruote a qualsiasi ipotesi di soluzione. Coinvolgere le persone chiave molto spesso è la strategia giusta per risolvere la disputa. Soprattutto coinvolgere le persone chiave distruttive. Sembra controintuitivo, si penserebbe che sia meglio lasciare i "rompiscatole" fuori dai giochi, ma i soggetti che dicono sempre no, che si oppongono, se vengono coinvolti direttamente, se viene data loro voce per esprimere e motivare il proprio dissenso, e se la loro posizione viene considerata, molto spesso sono più portati a collaborare. Certo, perché questa operazione funzioni sia utile, e non si trasformi nella ennesima discussione litigiosa, occorrono competenze nella gestione dei conflitti, nella gestione delle emozioni, nell'ascolto e nel dialogo, le competenze tipiche e specifiche del mediatore.

L'amministratore può quindi aiutare il mediatore a comprendere quali sono gli equilibri tra i rapporti nel condominio e quindi a individuare le persone chiave, e se del caso anche a portarle al tavolo di mediazione.

Concludo sottolineando l'importanza di creare tra amministratore e mediatore non una sovrapposizione di ruoli, bensì una alleanza. Amministratore e mediatore possono cioè fare un efficace gioco di squadra: l'amministratore conosce bene il contesto e le persone e può quindi dare informazioni e supporto al mediatore ed a sua volta farsi supportare dal mediatore nel trasmettere e riportare nel modo più utile ai condomini ciò che avviene nel percorso di mediazione; il mediatore, grazie all'aiuto dell'amministratore, può conoscere più rapidamente e più a fondo il contesto e il conflitto che è chiamato a mediare.



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

E.ON e ANAPIC insieme per ridurre l'impatto dei rincari di luce e gas

◆ E.ON ◆ ENERGIA GREEN ◆ RINCARI ENERGETICI

Negli ultimi giorni una recente dichiarazione rilasciata dal ministro della Transizione ecologica Roberto Cingolani, ha messo in guardia gli italiani sui possibili rincari relativi alle utenze di luce e gas a partire dai prossimi mesi.

L'aumento del costo in bolletta è imputabile a fattori di diversa natura, in particolare ad incidere figurano: l'aumento dei costi dell'intero sistema produttivo e distributivo; il forte incremento del costo delle materie prime in conseguenza principalmente del rincaro degli approvvigionamenti di gas naturale e la maggiorazione dei costi legati alle quote di emissione della CO2.

E.ON ci tiene a precisare che tali rialzi riguarderanno unicamente la componente della materia prima, che costituisce una percentuale dal 30 al 40% dell'ammontare totale della bolletta.

Nel settore dei condomini E.ON in qualità di partner energetico di ANAPIC, accoglie gli appelli del suo Presidente Lucia Rizzi e, per ridurre il più possibile l'impatto dei rincari di questi mesi, propone un'offerta di fornitura di energia elettrica dedicata proprio ai condomini, con l'obiettivo di attenuare il costo energetico dei prossimi mesi.

La partnership tra E.ON ed ANAPIC, avviata a luglio 2020, si basa infatti su un comune obiettivo di miglioramento dell'efficienza e di risparmio dei condomini, grazie alle



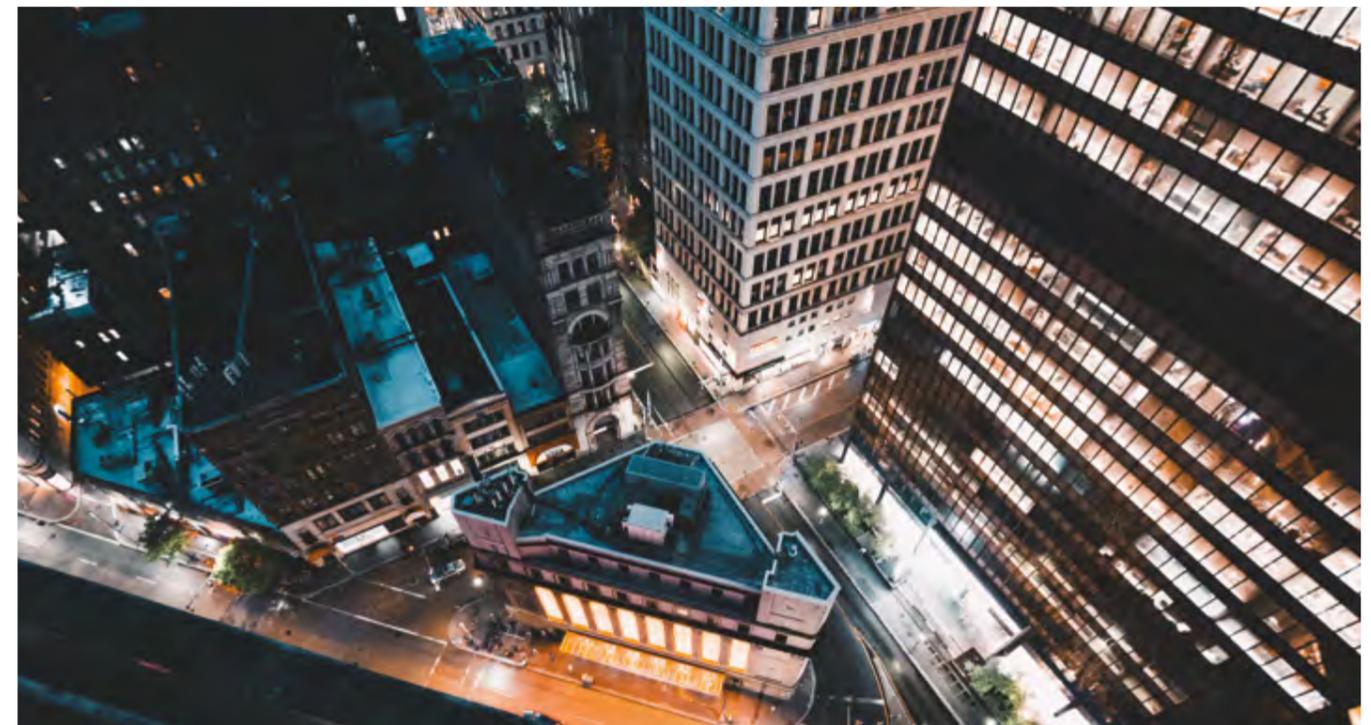
◆ NOME E COGNOME
E.ON

◆ PROFESSIONE
Fornitore di energie elettriche

◆ CONTATTI
www.eon-energia.com

soluzioni proposte da E.ON mirate a soddisfare le esigenze specificamente rivolte agli Amministratori di condominio che potranno, inoltre, usufruire di un'area commerciale e di back office a loro appositamente dedicata

E.ON è un Gruppo energetico internazionale a capitale privato, con circa 78.000 dipendenti nel mondo e con Sede principale a Essen, in Germania. Con il chiaro obiettivo di diventare un partner energetico per i clienti, E.ON, anche in Italia, si posiziona tra gli operatori leader nel mercato dell'energia, del gas e delle soluzioni, con oltre 900.000 clienti tra residenziali, imprese e pubbliche amministrazioni in tutto il Paese. www.eon-energia.com



La sicurezza nei vostri condomini

◆ REDAZIONALE ◆ SICUREZZA ◆ INVESTIGAZIONI

SKP GLOBAL INTELLIGENCE SICUREZZA E INVESTIGAZIONI

“SKP Global intelligence è una azienda con sede a Milano che fornisce servizi di investigazione e sorveglianza a clienti di tutto il mondo. Grazie all’esperienza ed al know-how incrementato negli anni sia nelle indagini sia private che aziendali, SKP Global Intelligence vanta una vasta rete di investigatori professionisti in Italia e nel mondo, consentendo così di condurre indagini internazionali in modo efficace ed efficiente.





◆ **NOME**
Luca Tartaglia

◆ **PROFESSIONE**
socio fondatore di SKP

◆ **CONTATTI**
Via Rutilia 10/8 - Milano
skpglobalintelligence.com/
Tel. +39 02 574 05 982
info@skpglobalintelligence.com

◆ **SERVIZI**
intelligence e security

SKP Global Intelligence dispone sul campo di risorse e capacità nella maggior parte delle giurisdizioni in tutto il mondo con la capacità di mobilitare un team di investigatori privati su misura con brevissimo preavviso.

Il team di SKP Global Intelligence vanta anni di esperienza nel lavoro con aziende, privati e banche per fornire una gamma di servizi di investigazione e intelligence su misura, tra cui vigilanza investigativa, travel security, tutela del patrimonio aziendale, portierato, cyber security e bonifiche.

Il team offre una ampia gamma di competenze sviluppate da esperienze di intelligence militare e servizi di intelligence di sicurezza, sino ad avvocati esperti che consentono di scegliere manualmente la giusta combinazione di esperti per condurre le indagini in modo competente.

SKP Global Intelligence è conforme a tutti gli standard internazionali e alle leggi successive relative alle società di investigatori privati e al rispetto dei diritti umani.”





CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali | Amministratore di condominio - Agente Immobiliare

Con UnipolSai Mondo Professionista Professionisti Liberali proteggi il valore della tua attività con coperture specifiche e garanzie personalizzabili.

MONDO PROFESSIONISTA

- TUTELATI NELL'UTILIZZO DELLA F.E.A. FIRMA ELETTRONICA AVANZATA
- SALVAGUARDA IL TUO RUOLO DI REVISORE DI CONDOMINIO
- PROTEGGI LA TUA ATTIVITÀ DI COMPRAVENDITA E LOCAZIONE
- DIFENDITI GRAZIE ALLA TUTELA LEGALE

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

UnipolSai Mondo Professionista protegge il tuo lavoro. Scegli come personalizzare la garanzia base con garanzie supplementari per la tua attività di amministratore di condominio o agente immobiliare.

- PROVOCHI INVOLONTARIAMENTE UN DANNO MENTRE SVOLGI LA TUA ATTIVITÀ PROFESSIONALE?**
Con la garanzia Responsabilità Civile professionale sei tutelato contro richieste di risarcimento per danni e perdite patrimoniali involontariamente causate a terzi, compresi i tuoi clienti.
- COMMETTI UN ERRORE SVOLGENDO UNA COMPRAVENDITA/LOCAZIONE?**
Sei tutelato come agente immobiliare nella compravendita e nella locazione di immobili e terreni in caso di danni o perdite patrimoniali involontariamente cagionate a terzi.
- IL CONTRATTO DEL TUO CLIENTE NON RISULTA VALIDO A CAUSA DI UNA FIRMA ELETTRONICA AVANZATA NON CONFORME?**
Con la copertura per l'utilizzo della Firma Elettronica Avanzata (FEA) puoi proteggerti in caso di danni causati a seguito dell'erogazione di una Firma Elettronica Avanzata tecnicamente non adeguata.
- FAI UN ERRORE SVOLGENDO ATTIVITÀ DI REVISORE DI CONDOMINIO?**
La garanzia aggiuntiva Revisore di Condominio copre il tuo patrimonio da somme che saresti tenuto a pagare a terzi a titolo di risarcimento per i danni e le perdite involontariamente causate nello svolgimento dell'attività di revisore esterno della contabilità di un condominio.
- DEVI AGIRE GIUDIZIALMENTE PER RECUPERARE UN CREDITO?**
Con la Tutela Legale hai coperto il costo delle spese legali e puoi scegliere liberamente il tuo avvocato per difendere i tuoi diritti.

Tanti servizi, tutto più semplice. Scopri di più in agenzia.

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it. Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

UnipolSai
ASSICURAZIONI



Sale operatorie



Elettrodomestici



Industria alimentare



OEM



Unità Trattamento Aria



Canalizzazioni



Trattamento acqua

Bioxigen si è convenzionato con Anapic al fine di poter garantire una sempre miglior sicurezza in tutti gli ambienti, quali residenze private, edifici civili, alberghi, negozi

www.bioxigen.com - info@bioxigen.com

La gestione del credito nel condominio

◆E.ON◆ GESTIONE MOROSITÀ ◆ MODALITÀ DI PAGAMENTO BOLLETTE

Da sempre attenta alle esigenze degli Amministratori di condominio e promotrice dell'importanza dell'efficienza energetica come fattore chiave per una maggiore sostenibilità, E.ON è in prima linea nella proposta di soluzioni su misura per supportare la gestione del credito dei condomini. L'obiettivo primario di E.ON è quello di garantire al target condominiale il supporto necessario, grazie all'esperienza acquisita e alla collaborazione con gli Amministratori condominiali ANAPIC, in tutte le fasi di gestione del credito attraverso il dialogo e la comprensione dei bisogni degli amministratori.

La gestione del credito per E.ON rappresenta da sempre un punto di contatto fondamentale con il segmento condomini. Le linee guida che l'azienda segue consentono di trovare insieme agli Amministratori le migliori soluzioni in termini di modalità e tempi di pagamento al fine di soddisfare le esigenze di entrambe le parti tutelando al contempo gli interessi dei Condomini.

LA GESTIONE DELLE MOROSITÀ RELATIVE ALLE UTENZE PER IL SEGMENTO CONDOMINI

In ambito condominiale la gestione delle morosità è regolata da due normative distinte:

- il TIMOE ovvero il Testo Integrato Morosità Elettriche
- il TIMG, il Testo Integrato Morosità Gas.

Sono entrambi testi unici redatti dalle Autorità e disciplinano le regole da seguire nella gestione delle insolvenze.

Uno degli elementi cardine di questi testi è rappresentato dalla costituzione in mora, che è un atto imprescindibile nel momento in cui ci si trova di fronte ad un insoluto.

Si tratta di una comunicazione da inviare via raccomandata con ricevuta di ritorno ed è un passaggio richiesto dalla legge senza il quale non è possibile intavolare una trattativa finalizzata ad una soluzione amichevole.

Per quanto riguarda la gestione delle morosità E.ON supporta il target condominio nel trovare le migliori soluzioni in termini di modalità e tempi di pagamento al fine di soddisfare le esigenze e gli interessi di tutte le parti coinvolte considerando: Amministratore, territorio, canale di vendita e condominio in questione.

MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE FATTURE PER GLI AMMINISTRATORI

L'iter di pagamento è funzionale al metodo che l'Amministratore preferisce attivare e i canali di pagamento disponibili sono molteplici per potersi adattare alle diverse preferenze delle parti coinvolte.

Una delle modalità può prevedere il pagamento tramite domiciliazione bancaria che rappresenta lo strumento più funzionale, in quanto alla scadenza delle fatture si procede all'addebito in conto corrente in modo totalmente automatico.

Nel caso invece ci sia la necessità di voler verificare le componenti delle fatture e procedere con il pagamento in un successivo momento, si possono utilizzare differenti canali, uno fra questi è il bollettino postale premarcato, pagabile presso gli uffici postali, gli sportelli dedicati o presso i tabaccai dove è possibile usufruire anche del pagamento tramite LisPay (ex Lottomatical) o Mooney (ex Sisal).

In alternativa si possono utilizzare il canale home banking per effettuare pagamenti con bonifici o il canale CBILL.

E.ON offre esperienze di pagamento differenti che possono adattarsi alle varie esigenze degli Amministratori accompagnandoli in ogni passo.

L'IMPATTO SULLA GESTIONE DELLE MOROSITÀ DURANTE LA PANDEMIA COVID

La pandemia ha messo di fronte le persone ad una situazione completamente nuova dal punto di vista sia della gestione della propria vita privata sia delle finanze personali. Prima del Covid le situazioni di difficoltà venivano affrontate insieme alle aziende fornitrici con l'obiettivo di trovare soluzioni migliori per garantire il pagamento delle fatture.

Con l'avvento della pandemia per gli Amministratori è sopraggiunta l'impossibilità di organizzare le Assemblee Condominiali necessarie ad approvare i bilanci, strumenti fondamentali per reperire i fondi utili alla corretta gestione del condominio.

Durante il lockdown si è passati ad un nuovo obiettivo d'azione per la gestione delle morosità: se prima, per le aziende fornitrici, si trattava di tradizionale "recupero crediti", la proposizione è passata ad un "ascolto e comprensione" del momento di difficoltà.

In questo difficile contesto E.ON ha cambiato obiettivo d'azione per andare incontro alle esigenze degli Amministratori, bloccando l'invio delle raccomandate di costituzione in mora. Questo ha permesso una maggiore serenità nei confronti di tutte le parti coinvolte.

Al termine del lockdown dei mesi di marzo, aprile e maggio 2020, E.ON ha ripreso con il regolare invio delle raccomandate, in quanto richiesto dall'Autorità, ma non sono mancate proposte di condizioni di maggior favore in termini di dilazioni concesse. Condizioni che sono tutt'ora attive e che possibilmente rimarranno tali fino a quando la situazione mostrerà segnali di ripresa economica.

Per il futuro sono previsti cambiamenti nell'Area Credit Management di E.ON con una gestione differenziata che terrà conto di aspetti sia socio-demografici sia comportamentali dei clienti che consentirà all'azienda di innalzare ancora di più il livello di collaborazione e fiducia nei confronti degli Amministratori ANAPIC.

Le “Parti comuni” nei Condomini

◆ REDAZIONALE ◆ ANAPIC: SPECIALE CALABRIA

Le parti comuni si possono classificare in tre distinte categorie, suddivise in **necessarie**, perché costituiscono la struttura stessa dell’edificio, **pertinenze** (elementi posti al servizio di altri, che conservano la propria autonomia) ed infine **accessorie**, in quanto comprende le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all’uso ed al godimento comune.

La norma di riferimento in tal caso, è rappresentata dall’art. 1117 c.c. In base al suo – lunghissimo quanto eterogeneo contenuto – possiamo definire parti comuni dell’edificio condominiale, oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- Il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d’ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune;
- I locali per la portineria e l’alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all’uso e al
- Godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Scendendo nei dettagli si nota, infatti, che alla prima categoria appartengono quei beni -ed in genere tutte le parti dell’edificio - necessarie all’uso comune, che per la loro natura vengono normalmente utilizzati da tutti i condomini. Proprio per tal ragione ed importanza, vedremo come il loro uso esclusivo o la loro modifica necessita inderogabilmente dell’assenso di tutti gli interessati:

1. **Il suolo:** è il terreno su cui sorge l’edificio;
2. **Le fondazioni:** sono le opere che servono a garantire la stabilità dell’edificio;
3. **I muri maestri:** costituiscono la struttura stessa dell’edificio, formano parte integrante dei pilastri; vengono considerati come muri maestri comuni a tutti i condomini anche i pilastri, le colonne e le arcate che formano i portici.

Sono invece di proprietà esclusiva i muri di tramezzo, per cui il singolo condomino potrebbe rimuoverli, spostarli o modificarli senza il consenso degli altri condomini.

Il tetto: opera destinate a proteggere l’edificio dagli agenti atmosferici, costituita da struttura inclinata di travi, ricoperte da tegole;



◆ NOME E COGNOME
Salvatore Rocca

◆ PROFESSIONE
Consigliere Ordine Avvocati
Crotone
Presidente Movimento
Forense Crotone
Coordinatore Anapic
Calabria

I lastrici solari: sono coperture calpestabili piane e secondo il titolo possono essere di proprietà esclusiva o di proprietà comune; se invece costituiscono il prolungamento ideale di unità immobiliari di proprietà esclusiva, si chiamano terrazze a livello;

Le scale: sono comuni a quei condomini che possono potenzialmente utilizzarle;

I portoni d’ingresso, i vestiboli, gli anditi: servono di norma per accedere alle proprietà esclusive;

I portici: sono dei marciapiedi coperti, delimitati da un lato da pilastri e dall’altro muri dell’edificio;

I cortili: area comune scoperta che, posta tra i corpi fabbrica dell’edificio, ha la funzione di dare aria e luce all’intero fabbricato. Alla seconda categoria (**pertinenze**) appartengono i locali destinati a servizi comune: **i locali per la portineria e l’alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi** ecc. Alla terza categoria (**accessori**) appartengono i beni o gli impianti che sono accessori di tutte le proprietà singole o una parte di esse: le opere, le installazioni di qualunque genere che servono all’uso e al godimento comune:

- **Gli ascensori**
- **I pozzi**
- **Le cisterne,**
- **Gli acquedotti**
- **Le fognature** ed i canali di scarico, **gli impianti per l’acqua, per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento e simili**, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, **fino cioè all’ingresso dei singoli appartamenti.**

Come supra anticipato, inoltre, quanto previsto dall’articolo 1117 c.c. non ha, di certo, carattere esaustivo o inderogabile.



Ciò significa che possono esistere beni comuni non previsti o vi possono essere dei beni non comuni, ma assegnati in forza di un valido titolo ad un singolo condomino.

Non costituiscono, invece, parti comuni le soffitte, i solai, il sottotetto considerati elementi integranti o pertinenza dell’ultimo piano. **Il pianerottolo non è una pertinenza delle abitazioni, bensì delle scale e deve considerarsi di proprietà comune**, a meno che un titolo non dica diversamente.

La regola generale, dettata in tema di comunione, ma pacificamente applicabile anche al condominio, regolante la possibilità di ciascun comunista nel godimento e nell’uso della cosa comune, è dettata **dall’art. 1102 c.c.**

Detta norma, infatti, stabilisce che **ciascun comunista possa servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri comproprietari di farne parimenti uso** secondo il proprio diritto. Ciò significa, dunque, che, anche se le parti comuni appartengono, indubbiamente, a tutti i comproprietari, non per questo il singolo condomino debba, in ogni caso, chiedere ed ottenere il loro assenso per potersene servire. Secondo l’art. 1118, I comma, c.c., infatti, **il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni**, salvo che il titolo non disponga altrimenti, **è proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene**. Laddove non sia precisato dal titolo, per determinare l’estensione del diritto spettante a ciascun condomino sulle parti oggetto di proprietà comune, **si considera il valore dell’unità immobiliare espresso in millesimi** (secondo le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio). Sarebbe quasi pleonastico ricordare, come recita **l’art. 1122 c.c.**, come: “Nell’unità immobiliare di sua proprietà, ovvero nelle parti normalmente destinate all’uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all’uso individuale, il condomino non può eseguire opere **che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro**

architettonico dell’edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all’amministratore che ne riferisce all’assemblea». Il che equivale a dire, a conti fatti, come ciascun condomino possa – all’interno della proprietà esclusiva ed anche sulle parti comuni – operare a proprio piacimento, con l’immanente limite della tutela degli elementi citati nella norma richiamata. Le possibilità di utilizzazione singola dei beni comuni sono, astrattamente, numerose. Esistono, però, dei limiti discendenti dalla clausola di chiusura dell’art. 11102 c.c. E così, ad es., il singolo condomino potrà aprire delle luci sul muro perimetrale, purché non ne alteri il decoro complessivo e la statica dello stesso. Il cortile, ancora, potrà essere utilizzato anche per scopi diversi (ad es., il parcheggio delle automobili), purché tutti i condomini possano farlo; in caso contrario, per insufficienza dei relativi spazi, l’assemblea potrà deliberare un regolamento di fruizione turnaria. Non potrebbe, viceversa, il singolo condomino affittare a terzi tale posto auto, poiché, in tal caso, sottrarrebbe a questi ultimi, in maniera definitiva, la possibile fruizione del detto spazio, così violando il disposto di cui all’art. 1102 c.c. Una delle più rilevanti innovazioni, introdotte con la recente riforma del “diritto condominiale (Legge n. 220/2012, entrata in vigore il 18.06.2013), ha disciplinato proprio la possibilità di apportare modificazioni alla destinazione d’uso delle parti comuni, introducendo un’articolata procedura, disciplinata dall’**art. 1117 Ter c.c.** Secondo la novella citata, infatti, “Per soddisfare esigenze di interesse condominiale **l’assemblea**, con un numero di voti che rappresenti i **quattro quinti dei partecipanti** al condominio **ed i quattro quinti del valore dell’edificio, può modificare la destinazione d’uso delle parti comuni**. La convocazione dell’assemblea deve essere **affissa per non meno di trenta giorni consecutivi** nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, **in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione**.”

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico. Come si può immediatamente notare, se da un lato viene normativamente prevista la possibilità di procedere alla modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni condominiali, dall'altro il Legislatore ha ammantato il relativo iter procedimentale di numerose garanzie – sostanziali (l'elevato quorum deliberativo e partecipativo: i 4/5) e procedurali (tempus degli avvisi, formalità assembleari) – tali da qualificare detta delibera in termini di assoluta straordinarietà. Il successivo art. 1117 quater c.c. - pure introdotto con la novella del 2012 - ha poi chiuso il cerchio, prevedendo la possibilità dell'assemblea condominiale di adottare forme di tutela nelle ipotesi di modificazioni delle destinazioni d'uso, abusivamente intraprese.

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136. Altra novella da citare, in relazione alle modifiche delle parti comuni, ancora, è quella relativa alla realizzazione delle opere necessarie all'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva o internet. Il nuovo Art. 1122 bis c.c., infatti, prevede che "Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare

e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative. Ed il successivo Art. 1122 ter c.c., ancora, come: Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136. In ultimo recentemente le Sezioni Unite della Corte Suprema di Cassazione, con sentenza n. 28972 del 17 dicembre 2020, hanno risolto una questione di massima di particolare importanza avente ad oggetto la creazione pattizia del c.d. diritto reale di "uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale.

Giova operare un breve *excursus* della vicenda processuale, al fine di inquadrare correttamente le questioni giuridiche oggetto della pronuncia. A seguito dello scioglimento della comunione avente ad oggetto un edificio composto da più unità immobiliari, uno degli originari comproprietari acquistava la proprietà esclusiva di un appartamento sito al primo piano del fabbricato e di un negozio sito al piano terra, in aggiunta al diritto di "uso esclusivo della porzione di cortile antistante"; in epoca successiva, gli immobili *de quibus* venivano alienati agli odierni controricorrenti che, in forza del titolo, acquistavano il diritto di "uso esclusivo" sulla porzione di cortile antistante l'edificio. Gli odierni ricorrenti, proprietari delle unità immobiliari site al primo piano del condominio, proponevano domanda giudiziale e contestavano l'appropriazione dell'area del cortile antistante il negozio, che asserivano ricomprese tra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c. I convenuti si costituivano e chiedevano il rigetto della domanda, eccependo di avere diritto all'uso esclusivo della suddetta area in forza del titolo di acquisto ovvero, in subordine, per usucapione della relativa servitù o, ancora, in forza dell'art. 1021 c.c. A seguito del rigetto delle domande principali da parte dell'adito Tribunale, gli attori impugnavano la sentenza di prime cure ed i convenuti resistevano proponendo appello incidentale. Le Sezioni Unite puntualizzano, in via preliminare, come l'origine del c.d. diritto reale di "uso esclusivo" debba essere rintracciata non già nella giurisprudenza, bensì nella prassi negoziale – in particolare notarile –; rilevano, poi, che l'indagine sulla natura giuridica ed il contenuto del diritto in questione è stata affrontata per la prima volta nel 2017 da una pronuncia "capostipite", richiamata dalla stessa ordinanza interlocutoria. Il Collegio ripercorre l'iter logico-argomentativo della sentenza *de qua*, la quale esclude l'incompatibilità del diritto in esame con il principio del *numerus clausus*: poiché l'art. 1117 c.c. consente ai condomini, in forza di un valido titolo, di



escludere parti dell'edificio dalla presunzione di comunione, *a fortiori* è certamente legittima l'attribuzione del diritto di "uso esclusivo" a favore di uno dei comproprietari. Tale diritto, peraltro, non inciderebbe sulla qualificazione della parte in questione come "comune", ma si tradurrebbe in una semplice deroga negoziale all'art. 1102 c.c., mediante la quale le modalità di fruizione e di godimento del bene comune non sarebbero paritarie (beneficiando l'utente di maggiori utilità su di esso). Da siffatte considerazioni discenderebbe, quale corollario, che il c.d. "uso esclusivo" non ha carattere personale, ma si trasmette anche ai successivi aventi causa, al pari degli altri poteri dominicali sulle parti comuni. Le Sezioni Unite rilevano, anzitutto, l'assoluta difformità tra il c.d. diritto di "uso esclusivo" sulle parti comuni ed il diritto di uso disciplinato dall'art. 1021 c.c., da un lato, e le servitù prediali, dall'altro, non potendosi ammettere una facoltà di godimento generale del fondo servente da parte del proprietario del fondo dominante. Dopo aver tracciato le coordinate di indagine, il Collegio focalizza la propria attenzione sulla nozione di "uso", contenuta sia all'art. 1102 c.c. (rubricato «uso della cosa comune») sia all'art. 1117 c.c. (rubricato «parti comuni dell'edificio»). In particolare, i giudici rilevano come il termine "uso" descriva un insieme di facoltà e poteri che spettano a ciascuno dei comproprietari, i quali «forma[no] parte intrinseca e caratterizzante, nucleo essenziale» del contenuto del diritto di comproprietà; essenzialità che emerge, peraltro, dal disposto dell'art. 1102 c.c., che vieta al singolo partecipante di ostacolare ovvero impedire agli altri comunisti «di farne parimenti uso [della cosa comune] secondo il loro diritto». È ben possibile, rileva il Collegio,

che tale uso sia più intenso da parte di uno o alcuni dei comproprietari, così come è possibile che assuma «caratteri differenziati rispetto alla regola della indistinta paritarietà»; ciò che non è consentito all'autonomia privata è, invece, l'elisione tra un certo diritto ed il suo contenuto tipico. Nel caso di specie, la configurazione di un diritto reale di "uso esclusivo" («quasi *uti dominus*») in capo ad uno solo dei comproprietari finisce inevitabilmente per svuotare il diritto di proprietà del suo nucleo fondamentale, determinandone lo snaturamento strutturale. Da ultimo, il Collegio esamina il tema della sorte del titolo negoziale che attribuisca ad uno dei condomini il c.d. diritto di "uso esclusivo" su una parte comune.

In particolare, una prima verifica concerne l'effettiva volontà dei paciscenti, al fine di determinare se questi abbiano effettivamente voluto costituire un diritto di "uso esclusivo" sulla parte comune ovvero trasferire il relativo diritto di proprietà, derogando alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. L'indagine interpretativa non si risolve, ex art. 1362 c.c., nel solo esame del «senso letterale delle parole», ma si coniuga con l'analisi della «comune intenzione delle parti», che può emergere da elementi testuali ed extratestuali. È ben possibile, inoltre, che il diritto di "uso esclusivo" possa essere ricondotto al diritto di uso ex art. 1021 c.c. qualora ne sussistano i presupposti normativi o, ancora, che operi la conversione del negozio nullo (qual è, appunto, quello che costituisce siffatto diritto reale atipico) in un contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo di natura obbligatoria.

Danni al lastrico solare

◆ REDAZIONALE ◆ INFILTRAZIONI ◆ DIFETTI ORIGINARI

In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il concorso di tali responsabilità, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., a meno che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare, come in effetti è avvenuto nel caso in esame.

Il principio è stato ribadito dalla **Corte di cassazione, Sezione 6 Civile, con l'ordinanza del 8 luglio 2021, n. 19556**, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato la decisione della Corte d'appello di Napoli.

LA VICENDA

La pronuncia di legittimità in esame ha avuto origine dalla decisione della **Corte d'appello di Napoli**, sentenza n. 3568 del 2019, la quale ha parzialmente riformato la sentenza resa dal Tribunale di Napoli - Sezione distaccata di Marano, con cui venne accolta la domanda avanzata da Caio Nevio e condannato il Condominio Parco Alfa al risarcimento dei danni subiti dall'unità immobiliare dell'attore, sita al secondo piano dell'edificio, a cagione delle **infiltrazioni provenienti dal lastrico solare** di proprietà esclusiva dell'attore. Il Tribunale, inquadrando la fattispecie nell'ipotesi di cui all'art. 1126 c.c., ripartì le spese di ripristino e riparazione tra il Nevio, proprietario dell'unità immobiliare danneggiata e del lastrico solare, e il Condominio convenuto, nelle proporzioni indicate dalla norma stessa.

La Corte d'appello, ritenendo che il primo giudice non avesse tenuto conto del fatto che, come emerso dalle risultanze probatorie, le cause delle infiltrazioni fossero da imputare non già a usura e a carenze manutentive, ma a **difetti originari di costruzione della copertura**, ha applicato il criterio di imputazione di responsabilità indicato dall'art. 2051 c.c.,



◆ NOME E COGNOME
Amilcare Mancusi

◆ PROFESSIONE
Avvocato

lastrico solare, senza alcuna partecipazione del Condominio.

In particolare la Corte d'appello ha affermato che la responsabilità per i danni cagionati dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva di Caio Nevio, giacché riferibili (come accertato in fatto sulla base delle risultanze peritali) a vizi e carenze costruttive dell'immobile, alla luce dei difetti delle pendenze e del punto di raccolta, nonché dell'assenza di giunti dilatativi, è da ascrivere unicamente, ai sensi dell'art. 2051 c.c., al medesimo proprietario esclusivo e non anche al convenuto condominio.

Per la Corte di cassazione, azione della decisione d'appello Caio Nevio ha proposto ricorso con atto articolato in **unico motivo**.

IL MOTIVO DI RICORSO

Con l'**unico motivo** parte ricorrente ha censurato la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., in relazione agli artt. 2043 e 2051 c.c. ai sensi dell'art. 360, comma 1 n. 3) c.p.c., per avere la Corte d'appello di Napoli deciso senza tener conto di quanto statuito dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione, azione con la sentenza n. 9449/2016.

LA DECISIONE IN SINTESI

La Corte di Corte di cassazione, azione, mediante la menzionata ordinanza n. 19556 del 2021, ha ritenuto il **motivo inammissibile** e ha rigettato il ricorso.

LA MOTIVAZIONE

Il Collegio ha inteso ribadire che «in tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terraz-



Caffè INCAS
distribuito da
ITALIALTOP



ITALIALTOP & ANAPIC
Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini

**Offerta per tutti gli studi di AMMINISTRAZIONE IMMOBILI associati ANAPIC:
hai più di 5 collaboratori?**

**Ti offriamo la nostra macchina del caffè in comodato d'uso gratuito
e una fornitura 100 capsule al fantastico costo di euro 25 + IVA.**

za a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il concorso di tali responsabilità, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., a meno che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto esclusivo del titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare».

A tal ultimo proposito infatti, nel caso in esame, è stato accertato dai giudici del merito che la causa dei danni fosse imputabile **non alla omissione di riparazioni del lastrico dovute a vetustà**, ipotesi cui torna applicabile l'art. 1126

c.c., quanto riconducibile a **difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera**, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, con conseguente responsabilità del solo medesimo proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche - sia pure in via concorrenziale - del condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, ma non ad eliminarne i vizi costruttivi originari (si vedano Corte di cassazione, Sez. 2, 21/11/2016, n. 23680; Corte di cassazione, Sez. 3, 19/06/2013, n. 15300; Corte di cassazione, Sez. 2, 15/04/2010, n. 9084; Corte di cassazione, Sez. 3, 18/06/1998, n. 6060).

VAI ALLA DECISIONE

Ecco il link a: **Corte di cassazione, Sezione 6 Civile, ordinanza del 8 luglio 2021, n. 19556**

**GUIDO
UN'AUTO
NUOVA.
E NON L'HO
COMPRATA.**



MOBILITÀ

CON **NOLEGGIO A LUNGO TERMINE** UNIPOLRENTAL HAI TUTTO INCLUSO. LA **COMODITÀ** E LA **SICUREZZA** DI UN'AUTO NUOVA, PER GODERTI SOLO IL MEGLIO DELLA GUIDA CON UN **CANONE FISSO MENSILE** CHE NON CAMBIA PER TUTTA LA DURATA.



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI
IN BASE AL MODELLO SCELTO.



NESSUN COSTO
AGGIUNTIVO



RITIRO
DELL'USATO

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE - Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 - Fax 02 2650377
32248@unipolsai.it

ASSIPLAN S.R.L.

CERNUSCO - Via Leonardo Da Vinci, 35
Tel. 02 92140259 - Fax 02 2650377
info@assiplansrl.it

VAREDO - Viale Brianza, 117
Tel. 02 2500900 - Fax 02 2650377
info@assiplansrl.it

UnipolRental
NOLEGGIO A LUNGO TERMINE

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione, leggere il contratto di noleggio a lungo termine disponibile in agenzia, il Set Informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it

Corsi di formazione Anapic in collaborazione con l'Ordine degli avvocati di Roma

◆ ANAPIC NEWS ◆ FORMAZIONE ◆ 12 LUGLIO 2021

Anapic, dopo la realizzazione dei corsi in collaborazione con Ordine avvocati di Milano e Crotone, ha esteso la collaborazione con Ordine avvocati di Roma per offrire la medesima opportunità ai professionisti della regione Lazio, in un momento particolarmente difficile - si legge in una nota - per i professionisti, soprattutto quelli più giovani. La presidente Lucia Rizzi esprime grande soddisfazione per l'estensione del progetto.

«A Roma abbiamo una coordinatrice regionale Donatella Lauro Grotto e Maria Rosaria Cefrone, insieme, coordineranno e programmeranno i corsi e i convegni formativi di aggiornamento per gli amministratori, con la collaborazione del Responsabile scientifico nazionale Augusto Ciria.

La figura femminile nella professione di amministratore di condominio è sempre più richiesta e diffusa, visti i risultati nel precedente corso conclusosi a luglio in Calabria, motivo per cui», aggiunge la presidente Rizzi, «sono orgogliosa che siano due donne nel Lazio a coordinare e presidiare le attività formative Anapic».

Grazie alla convenzione sottoscritta gli avvocati iscritti all'ordine di Roma potranno accedere al corso a condizioni agevolate in modalità webinar.



Nelle foto:

sopra: il Presidente Anapic, Lucia Rizzi, con Avv Salvatore Rocca e Cav Leonardo Maria Rocca a Crotone;

sotto: il Presidente Anapic, Lucia Rizzi, con il gruppo dei neo amministratori in Calabria dopo esame presso Università Niccolò Cusano.



Un mondo di servizi
al servizio del mondo

Disinfestazione



Derattizzazione



Disinfezione



Dezanzarizzazione



Igiene colonne
pattumiera



Allontanamento
rettili



Disinfestazione
insetti molesti



Allontanamento
volatili



Asportazione guano
e bonifica sottotetto



Banca dati
agrofarmaci



Sede operativa: Via S. Vincenzo 18 • 20123 Milano

Filiale di Parma: Via Ariosto 3 • 43100 Parma

Tel. 02 65 55 926 • 02 65 92 363

Tel./Fax 0521 242938

info@ecospi.it • www.ecospi.it

Daniele Squatriti: l'imprenditore alla guida di Ecospi

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

La società è diventata il principale punto di riferimento milanese nel settore della Sanificazione Ambientale

Una persona che ispira fiducia dal primo incontro...

Stiamo parlando di Daniele Squatriti, titolare di Ecospi, l'azienda milanese leader nel settore della Sanificazione e Disinfestazione Ambientale.

Insieme alla fiducia è la competenza di Daniele a colpirci, nel corso di questa breve chiacchierata: oltre a mettere a proprio agio l'interlocutore, le sue spiegazioni tecniche scorrono via infatti con estrema semplicità.

"Ecospi - racconta Squatriti - è una società che ha avuto una crescita esponenziale nel tempo... La sua fama di azienda efficiente, professionale, composta da personale specializzato e altamente preparato si è tuttavia consolidata in questi ultimi mesi, particolarmente impegnativi, anche per le note vicende sanitarie determinate dalla Pandemia. Ne sono quindi particolarmente orgoglioso, come di tutti gli attestati di stima provenienti dai miei clienti".

Milano e più in generale la Lombardia sono le aree dove ogni giorno le squadre di tecnici Ecospi agiscono all'interno anche di condomini, per affrontare attività di routine e programmate, oppure intervenire in caso di situazioni che richiedano interventi efficaci e compiuti da personale



◆ NOME
Daniele Squatriti

◆ PROFESSIONE
Responsabile di Ecospi

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



◆ SERVIZI

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

estremamente qualificato. Lo fanno in caso di Derattizzazioni, Deblattizzazioni, Disinfezioni, Allontanamento Volatili, Chiusure Colonne Pattumiera e altro ancora.

"Abbiamo un sito completo e costantemente aggiornato - prosegue Daniele Squatriti - raggiungibile digitando 'ecospi.it'; nel sito, oltre a un elenco ragionato di tutti i servizi offerti e ad alcuni approfondimenti su temi specifici, esiste la possibilità di utilizzare un modulo dedicato per contattarmi personalmente, indicando il tipo di necessità da affrontare". Centinaia sono state le richieste pervenute nell'ultimo periodo... Domande varie, cui sono state date non solo risposte, ma anche soluzioni concrete e operative. Uno dei motivi alla base del clamoroso successo di Ecospi è stata proprio l'attenzione maniacale alle esigenze degli Amministratori di Condominio; è molto frequente che sia lo stesso Daniele Squatriti a relazionarsi con il professionista AM, diventando un Partner insostituibile nella gestione del calendario di Sanificazione e Disinfestazione.

"In questi ultimi mesi del 2021 - conclude Squatriti - mi è sembrato doveroso consentire di utilizzare i servizi di Ecospi anche a nuovi professionisti e condomini che ancora non ci conoscono. Per tutti loro basterà fare riferimento ad Anapic, per ottenere uno sconto incondizionato del 10% su tutti i nostri interventi concordati. Un piccolo incentivo per stabilire un grande rapporto destinato a durare nel tempo".

Ecospi srl
Un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo
Info: www.ecospi.it

Lavaggio impianti di riscaldamento

◆ REDAZIONALE ◆ LAVAGGI CONSIGLIATI E OBBLIGATORI ◆ DOTTI ENERGIA

PER OTTIMIZZARNE LE PERFORMANCE

Un lavaggio dell'impianto di riscaldamento - effettuato da Dotti Energia - consente di migliorare le sue prestazioni del 15%, con un conseguente risparmio energetico.

- Quando è consigliato il lavaggio impianti?

Può essere effettuato nel caso si voglia ottenere una maggiore efficienza dal proprio impianto. Oppure se si nota che abitualmente alcuni ambienti della casa sono più freddi rispetto ad altri. E ancora se un impianto impiega molto tempo per riscaldare tutta la casa; e se alcuni radiatori sono freddi, anche se aperti; e nel caso esistano problematiche legate a corrosione delle tubazioni. Infine se una caldaia risulti più rumorosa del normale; in presenza di problemi di scarsa circolazione; prima dell'installazione di una nuova caldaia.

- Quando il lavaggio impianti è obbligatorio?

In generale il lavaggio dell'impianto è sempre un vantaggio, fatta eccezione per impianti nuovi per cui non è strettamente necessario farlo. Il lavaggio impianto è obbligatorio: in caso di realizzazione di un nuovo impianto non esistente in precedenza; quando la ristrutturazione di un edificio riguarda l'impianto stesso; nell'eventualità della sostituzione di generatori di calore o caldaie, soprattutto se si sostituisce la caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione.

COME FUNZIONA?

Prima di attuare l'azione di pulizia dell'impianto viene effettuata una "analisi dell'acqua", al fine di verificare quale sia il trattamento più idoneo da utilizzare, per garantire che l'attività sia stata risolutiva ed efficace. Il lavaggio impianto viene eseguito inserendo uno specifico prodotto sciolto in acqua e lasciato agire per un lasso di tempo stabilito, al fine di rimuovere le incrostazioni. Infine l'acqua presente viene rimossa e sostituita con acqua nuova che serve a ripristinare le condizioni iniziali dell'impianto. Il lavaggio impianti consente di ottenere un consistente risparmio: su un appartamento è possibile risparmiare fino a 150€ l'anno. Pulire l'impianto ne migliora l'efficacia e l'efficienza. Il lavaggio impianti permette di non danneggiare le apparecchiature.

Tutti gli impianti di riscaldamento centralizzato o autonomi funzionano con un circuito chiuso di acqua che viene riscaldata dalla caldaia e mandata in circolo nei tubi dell'impianto termico. Questo vale per impianti tradizionali a radiatori e termosifoni e anche per i nuovi impianti a pannelli radianti a pavimento. Il circuito viene caricato all'avviamento dell'impianto e l'acqua circola al suo interno. Dopo tanti anni, a causa del calcare, del deterioramento dei tubi ed altro può accadere di trovare nei tubi depositi



◆ NOME

Dotti Energia S.r.l.

◆ INDIRIZZO

Via IV Novembre, 8
20068 Peschiera Borromeo (MI)

◆ CONTATTI

www.dottienergia.it

di calcare, residui di corrosione dei tubi, scorie da ossidazione di alcune parti e altro. Per questo motivo la pulizia chimica dell'impianto di riscaldamento è una operazione di pulizia e di buona manutenzione del vostro impianto di riscaldamento. Il lavaggio consente di pulire i tubi dove scorre l'acqua riscaldata.

Così l'impianto termico tornerà più efficiente con un aumento del rendimento termico.

QUANDO È OBBLIGATORIO IL LAVAGGIO DI UN IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il Decreto del Presidente della Repubblica 59/2009 che ha reso attuativo l'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del decreto di Legge 192/2005 in riferimento alla direttiva europea 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia indica esattamente in quali situazioni sia obbligatorio effettuare il lavaggio chimico di un impianto di riscaldamento.

In particolare, il DPR 59/2009 all'articolo 14 riporta quando è obbligatorio il lavaggio chimico dell'impianto termico: - ristrutturazioni totali o ristrutturazione del solo impianto termico; - nuova installazione o sostituzione di generatore di calore (ad esempio quando si cambia la caldaia tradizionale con una caldaia a condensazione). Nell'articolo 14 del DPR si prescrive nei precedenti casi il "trattamento chimico di condizionamento", cioè il lavaggio chimico, per gli impianti che hanno potenza nominale del focolare complessiva minore o uguale a 100Kw.

Se la potenza dell'impianto è superiore ai 100Kw ma inferiore a 350Kw, è necessario anche un trattamento di addolcimento dell'acqua. Oltre queste potenze, le regole sono espresse nell'articolo 5 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 9 gennaio 1991, n. 10", che non è ambito di questo articolo.



DOTTI
ENERGIA

SERVIZI PER CONDOMINI E AZIENDE

Riquilibratura 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 calcio femminile di calcio a 5 - Kick Off.



Installazione impianto AERMEC a Milano
Installazione impianti in centro a Milano.





Ecologic
CO&D
Spurghi

Numero Verde
800694916

ASPI®
Associazione Nazionale Gestori Rifiuti
Manutenzioni e Spurghi reti fognarie e idriche

WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

Servizio spurghi 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)

Notizie

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ VIDEO NOTIZIE ◆ ANAPIC

Il Tribunale di Milano bacchetta chi ostacola il superbonus in condominio senza validi motivi

È il Tribunale di Milano a fare da apripista con le indicazioni concrete per prendere decisioni informate e ragionevoli sul superbonus, respingendo il ricorso di alcuni condòmini che chiedevano un **provvedimento d'urgenza**, inizialmente concesso, per bloccare l'esecuzione della delibera che dava il via ai lavori. Il condominio in questione è composto da dodici edifici abitati da oltre 230 condòmini

Le ragioni dei dissidenti...

I contorni della vicenda sono esemplari: il condominio (230 condòmini in 12 edifici) aveva deliberato spese per oltre 33 milioni (di cui 20 per lavori antisismici), di cui circa 32 all'interno del superbonus del 110% con cessione del credito. Gli undici condòmini che chiedevano la sospensione della delibera evidenziavano, tra l'altro, che la cartella informatica in dropbox fornita dall'amministratore conteneva i **documenti (considerati insufficienti)** in maniera caotica e l'installazione del cappotto termico avrebbe comportato una **riduzione della superficie dei balconi** di 4-5 centimetri. Inoltre l'**affidabilità dell'impresa** veniva considerata discutibile e nel contratto d'appalto l'appaltatore risultava libero di affidare i lavori ad altra impresa socia ma non nominata. I condòmini in dissenso sostenevano anche che si trattasse di innovazioni gravose e voluttuarie.

Le delibere di approvazione della complessa operazione venivano quindi impugnate e se ne chiedeva la sospensione immediata.

... e quelle del condominio

Il **condominio, assistito dal legale milanese Augusto Ciria, replicava** elencando le **ben quattro assemblee** che avevano condotto alla decisione nell'arco di 13 mesi, dove erano state ampiamente discussi tutti i punti e lo studio di fattibilità. All'ultima assemblea era stata allegata una **relazione di 20 pagine** che rimandava a tutta la **documentazione, disponibile in tre luoghi diversi e in dropbox**. Inoltre veniva ricordato come l'assemblea avesse dato ampie deleghe all'amministratore per gli accordi finali con l'impresa.

La decisione del Tribunale

Dopo un'iniziale blocco della delibera impugnata (con decreto del 15 luglio), il **Tribunale di Milano (giudice Marco Carbonaro), lo scorso 13 agosto, ha respinto con ordinanza** il ricorso per la sospensione, accogliendo, in sostanza, le motivazioni del legale del condominio: le numerose assemblee, la massa di documentazione "cospicua e poderosa" e la relazione allegata alla convocazione hanno **"posto i condòmini, e dunque anche i ricorrenti, in condizione di ricevere preventivamente adeguate informazioni sugli argomenti** oggetto di discussione assembleare, di formarsi la propria opinione sul punto e, pertanto, di esprimere una decisione ponderata e informata". Il "compendio informativo" è stato quindi definito "esaustivo e facilmente consultabile" e **idoneo a prendere decisioni consapevoli**, anche sotto il profilo del rischio fiscale e del fatto che alcuni dettagli secondari non fossero stati ancora definiti, proprio per la complessità dell'operazione, tra i cui attori, ha sottolineato il Tribunale, erano presenti "players di notoria affidabilità quali Eni e Ernst&Young".

Appaiono quindi **inconferenti "le censure dei ricorrenti in ordine all'asserito abnorme valore dei lavori** - peraltro da "relativizzare" se si considera che essi riguardano dodici edifici abitati da oltre 230 condòmini -, all'opportunità di esecuzione di ingenti lavori "antisismici" in Milano e all'affidabilità dell'appaltatore, tutte considerazioni che riguardano l'opportunità e la convenienza della decisione, sottratte al sindacato giurisdizionale".

Sulla questione del **restringimento dei balconi**, che appare spesso come motivo di opposizione ai lavori in quanto si interviene su parti private, il giudice ha spiegato che non si tratta di un tabù assoluto, come ha già affermato la Cassazione (7042/2020) e che proprio in casi come l'installazione del cappotto termico "gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condòmini ricorrenti sono **strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela**". Inoltre, il condominio aveva prospettato la possibilità di eseguire i lavori proprio escludendo gli interventi sui balconi dei ricorrenti (per quanto vantaggiosi) e i ricorrenti non avevano neppure preso in considerazione l'ipotesi.

Il Tribunale ha quindi bocciato il ricorso per la sospensione della delibera e condannato i ricorrenti a pagare 8.800 euro di spese di lite più il 15% per oneri vari.



GESTIONE DOCUMENTALE PER AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI E PROFESSIONISTI

REMOVA offre soluzioni dinamiche ed efficienti per la gestione documentale.

REMOVA si occupa di tutto il ciclo di vita dei documenti: dal ritiro fisico presso il cliente, alla scansione, all'indicizzazione e all'archiviazione nel proprio centro.

REMOVA crea archivi digitali dematerializzando ogni tipo di documentazione cartacea e si occupa direttamente della conservazione dei documenti originali. Ogni documento digitalizzato sarà disponibile con un click su qualsiasi device e il documento originale sarà – in caso di necessità – rapidamente rintracciato e consegnato.

REMOVA mette a disposizione piattaforme dedicate per amministrazioni condominiali e professionisti

REMOVA è convenzionato con ANAPIC

REMOVA S.r.l. Via Marinetti 11 20081 Abbiategrasso (MI)

info@remova.it

Notizie

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ VIDEO NOTIZIE ◆ ANAPIC

Si conclude il corso Anapic

TV WEB Lodi - *Domenica 27 Giugno 2021*

Si conclude il 29 giugno il corso ANAPIC organizzato con il Consiglio Ordine Avvocati di Crotone, un'opportunità per molti avvocati di ampliare gli orizzonti professionale e gestire il prezioso patrimonio immobiliare del territorio.

Il 24 Luglio 2021 presso l'Università Niccolò Cusano si svolgeranno gli esami finali in presenza della Presidente Nazionale ANAPIC Lucia Rizzi, Tommaso Vallone Presidente Consiglio Ordine Crotone, Salvatore Rocca Presidente Movimento Forense Calabria, coordinatore Corsi ANAPIC Regione Calabria e Leonardo Maria Rocca, direttore Università Niccolò Cusano,

"La collaborazione intrapresa con la Regione Calabria ed i professionisti del territorio ha avuto riscontri molto positivi, a settembre riorganizzeremo nuovamente il corso ANAPIC abilitante per diventare Amministratori di Condominio per divulgare sempre più la cultura condominiale e preservare il nostro patrimonio immobiliare nazionale," aggiunge la Presidente Rizzi in una nota.

"Molti sono ancora i progetti da portare avanti e la collaborazione con i professionisti del territorio ci ha permesso di offrire nuove opportunità e sbocchi professionali e la regione Calabria sta dimostrando una grande apertura in tema di formazione, soprattutto in materia condominiale e questo è solo un primo passo di un lungo percorso: "ANAPIC CHIAMA E IL TERRITORIO RISPONDE"

Green pass per le assemblee di condominio? Non secondo Confedilizia ed Anapic

Quotidiano Condominio - Il Sole 24 Ore

22 settembre 2021

di Annarita D'Ambrosio

Assemblee di condominio con obbligo di green pass per validare la riunione? Il testo del Dl del 16 settembre 2021 che ha introdotto l'obbligo sui luoghi di lavoro ancora non è disponibile, ma una sintesi possiamo provare a farla noi: secondo quanto prevede la bozza dell'articolo 3 del citato decreto, «dal 15 ottobre 2021 e fino al 31 dicembre 2021, termine di cessazione dello stato di emergenza, a chiunque svolge una attività lavorativa nel settore privato è fatto obbligo, ai fini dell'accesso nei luoghi in cui la predetta attività è svolta, di possedere e di esibire su richiesta la certificazione verde Covid-19 di cui all'articolo 9, comma 2». Dunque per due mesi e mezzo riunioni condominiali con obbligo di green pass?

I tanti dubbi

Non è chiaro, sembrerebbe esistere l'obbligo per l'amministratore, i collaboratori del suo studio ed i dipendenti del condominio a partire dal custode, ma nella vita condominiale certo non è facile stabilire a chi spetti ad esempio la verifica del possesso della certificazione in capo all'amministratore stesso. Controlli a carico dei condòmini? E questi ultimi? Le assemblee convocate dopo il prolungato e forzato stop pandemico sono obbligatoriamente riservate ai possessori di green pass? Ci riserviamo di approfondire il tema, quando ulteriori elementi ci saranno forniti dalla lettura del testo definito del decreto, ma dobbiamo anticiparvi che le associazioni di categoria ritengono non necessario il green pass per partecipare alle riunioni condominiali.

L'opinione di Confedilizia e Anapic: niente green pass

Confedilizia e Anapic concordano nel ritenere che non ci sia obbligo di green pass. La prima ha rivolto un'interrogazione al ministero della Salute e la risposta è stata negativa. L'amministratore né può, né deve richiedere il certificato. Obbligati ad essere muniti di green pass sono solo i componenti le assemblee che si tengono in centri culturali, centri sociali e ricreativi, ma in questi ultimi casi a dover verificare il possesso del green pass dei parteci-

panti non sarà l'amministratore ma direttamente, all'ingresso, i titolari o i gestori dei servizi e delle attività. Il ministero dell'Interno ha chiarito, con una circolare del 10 agosto 2021, che mentre la verifica del green pass ricorre in ogni caso a carico dei soggetti titolari o gestori, quella dell'accertamento dell'identità dei partecipanti ha natura discrezionale e si rende comunque necessaria nei casi di abuso o elusione delle norme. C'è da considerare però che l'amministratore in genere conosce i condòmini, dunque gli abusi sull'identità sono in ambito condominiale meno frequenti.

Concorda come detto Anapic.

“L'articolo 3, DI 105/2021 - scrive la presidente Lucia Rizzi - non prevede le attività inerenti le assemblee condominiali. Il Garante della privacy, con il parere del 9 giugno 2021, ha ricordato, con riferimento anche alle assemblee condominiali che solo una norma di rango primario potrebbe prevedere l'uso del green pass per la partecipazioni ad esse. Questo perchè la presenza alle assemblee condominiali è un'estrinsecazione di una modalità di svolgimento di rapporti giuridici, nel caso concreto facenti capo alla manifestazione dei diritti e dei doveri del condomino in ragione dell'esercizio del diritto di cui si dispone verso l'immobile facente parte del contesto condominiale».

Conclusioni

Insomma la riunione di condominio non è una riunione di lavoro, e neppure nasce da un rapporto di lavoro. Tema da approfondire comunque, come detto, in attesa di delucidazioni da parte del legislatore, che non può non tenere conto di un'attività come quella condominiale che non si è mai fermata e che i lavori del superbonus anzi hanno in prospettiva accelerato con la necessità di predisporre più di una riunione dei condòmini per l'approvazione dei lavori nell'edificio.

Anapic ritorna nelle scuole

Web Tv Lodi - Venerdì 8 Ottobre 2021

Anapic riprende le attività didattiche nelle scuole, ripartendo dall'Istituto Cattaneo di Milano.

In occasione della ripresa dei corsi ANAPIC è stato realizzato il **Manuale dell'Amministratore di Condominio**, per supportare e formare gli studenti durante il loro percorso didattico.

Il percorso formativo didattico prevede l'affiancamento dei giovani studenti con Amministratori di Condominio di Anapic, per dare loro competenza professionale pratica, basandosi sul progetto e la convenzione sottoscritta con ANAPIC che prevede un'alternanza scuola - lavoro.

In un momento di grande difficoltà dettato dalla pandemia che ha colpito soprattutto i giovani, costretti a casa (a causa del Covid) alla DAD, ANAPIC prosegue con successo il suo progetto formativo, a favore dei ragazzi per costruire un futuro professionale migliore, che renderà l'amministratore di condominio una figura innovativa e preziosa, atta a gestire e custodire meglio l'importante patrimonio immobiliare nazionale.



Appello di Anapic: bonus facciate al 90% da prorogare

Quotidiano Condominio - Il Sole 24 Ore

13 ottobre 2021

Redazione

Sorpresa Anapic per il fatto che non siano previste proroghe per i lavori relativi al 90% a favore dei condòmini che si ritroverebbero gravemente pregiudicati.

La presidente Anapic, Lucia Rizzi ha chiesto a nome di tutti gli amministratori, gli addetti ai lavori, le imprese e i professionisti, che si ponga subito riparo predisponendo un posticipo del beneficio sui lavori detraibili al 90%, (peraltro più facilmente accessibile rispetto al 110%).



 ITALIALTOP

www.topitalia.store
mail: ordinitopitalia.store



**SKP INTELLIGENCE
SI OCCUPA DI TUTTI I
SERVIZI INVESTIGATIVI,
PRIVATI E AZIENDALI.**

La privacy non è un'opzione, e la sua perdita non dovrebbe essere il prezzo che accettiamo solo per stare su Internet.

**TUTELA DEL PATRIMONIO
AZIENDALE
REPERIMENTO INFORMAZIONI
COMMERCIALI
VIGILANZA INVESTIGATIVA
RISK ASSESSMENT
CONSULENZA NEL CAMPO
DELL'ARTE
DIRITTO ALL'OBLIO
INVESTIGAZIONI PRIVATE
INVESTIGAZIONE UNDERCOVER**