



Administratore manager[®]

ANAPIC



ANAPIC: l'inizio è sempre oggi,

ripresa di una normalità ...



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

Bonifiche Amianto - Soluzioni Ambientali



BONIFICHE ETERNIT



BONIFICHE FRIABILE



BONIFICHE PAVIMENTI



BONIFICHE SERBATOI



IMPERMEALIZZAZIONI



TERRE CONTAMINATE

- BONIFICA SITI CONTAMINATI
- DISMISSIONI IN AMBITO CIVILE ED INDUSTRIALE
- BONIFICA CANALI AEREAULICI
- LAVAGGI E PULIZIE INDUSTRIALI
- INSTALLAZIONE DI NUOVE COPERTURE
- LATTONERIE
- SPURGHII POZZI NERI
- NOLEGGIO PIATTAFORME E SOLLEVATORI TELESCOPICI A CALDO E FREDDO
- NOLEGGIO GRU SU CAMION
- NOLEGGIO CASSONI SCARRABILI
- DEMOLIZIONI DI SERVIZIO IN AMBITO CIVILE E INDUSTRIALE
- TRASPORTO DI RIFIUTI PERICOLOSI E NON PERICOLOSI



S.E. Servizi Ecologici S.r.l.



Sede operativa: Via Privata delle Valli, 2 - 24040 Suisio (BG) ☎ 035 995919 ✉ info@serviziecologicsrl.it
Sede Fiscale e Operativa: Via Vincenzo Bellini, 2 - 89022 Cittanova (RC) ☎ 0966 660371 ✉ sesofiosandro@libero.it
Sede Impianto Trattamento Rifiuti: località Tacconi, snc - 89022 Cittanova (RC) ☎ 0966 662022 ✉ seimpianto@gmail.com
 capitale sociale € 900.000,00 - se.serviziecologici@gigapec.it - www.serviziecologicsrl.it

Anapic: l'inizio è sempre oggi, ripresa di una normalità...

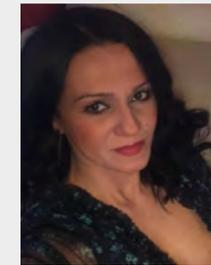
◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Mentre timidi segnali di ripresa sono sempre più evidenti nelle piccole cose - i ristoranti si ripopolano, le assemblee di condominio si convocano in presenza, nel rispetto delle norme anticovid - noi di ANAPIC siamo pronti a lanciare sempre nuove sfide. Quali?

L'apertura di negozi su strada per l'assistenza di persone fragili in ambito condominiale, l'organizzazione di Corsi di aggiornamento in materia di Superbonus e l'avvio di un nuovo progetto ribattezzato: CONDOMINIO SOCIALE.

In questi ultimi tempi abbiamo imparato a osservare, valutare ed elaborare quello che - tramite web e televisioni - le vicende politiche e militari stanno cercando di imporre alla nostra attenzione: noi di Anapic, abituati a vivere nel concreto la quotidianità, siamo soprattutto impegnati a sostenere la categoria degli amministratori di condominio, alle prese con la difficoltà di far quadrare i conti a causa della crisi economica e pandemica, allertati da vicende di aggressioni e furti sempre più frequenti in case e condomini.

Ci siamo dunque attivati, per rispondere a queste emergenze, cercando di dialogare con le istituzioni - a tutti i livelli - per trovare soluzioni e non vanificare gli sforzi fatti finora nella direzione di riqualificare il nostro bene primario - soprattutto grazie al Superbonus 110% - la casa!



◆ **NOME E COGNOME**
Lucia Rizzi

◆ **PROFESSIONE**
Presidente Anapic

◆ **CONTATTI**
presidenza@anapic.it



◆ **SOCIAL**
Facebook ANAPIC

Nello sforzo di salvaguardare il lavoro fatto da tante persone fin qui coinvolte - imprese, commercialisti, amministratori di condominio e un'infinità di altri soggetti - che hanno investito il loro tempo e il loro impegno con tenacia e tempestività.

Mentre guardiamo all'Ucraina e alla Russia con dolore e senso di impotenza, non possiamo dimenticare le immagini di Amatrice e la disperazione di tanti nostri cittadini che

hanno perso la casa a seguito del sisma e sono stati dimenticati, con i loro palazzi ancora tutti da ricostruire, insieme a scuole e chiese distrutte...

Dove sono finiti gli aiuti per tutte queste persone?

Ripartiamo dunque dall'impegno verso il nostro Paese.

Anapic è sempre presente sul territorio italiano: ripartiamo dai nostri condomini, garantendo a chi vi abita anche un supporto psicologico e morale.

Perché è fondamentale non chiudere mai la porta sui problemi presenti qui, nelle nostre case...

Vi aspetto dunque per parlarVi di tanti altri progetti meravigliosi.

È questo il nostro impegno quotidiano!



Gli animali in condominio

Lucia Rizzi

Il defibrillatore in condominio salva la vita



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

Pannello informativo con istruzioni rapide in 3 passaggi

Teca murale in resistente ABS con chiusura magnetica e allarme sonoro



ANCHE USO PEDIATRICO



GARANZIA 8 ANNI DEFIBRILLATORE

IREDEEM
just in time



IREDEEM SpA Piazza dei Martiri 1943-1945 n. 1 - 40121 Bologna
T +39 051 0935879 F +39 051 0935882 - commerciale@ired deem.it

www.ired deem.it

in convenzione con



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

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

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

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

I defibrillatori Philips sono apparecchi assolutamente affidabili e garantiti 8 anni

IN QUESTO NUMERO

In questa edizione di AM tutte le news relative al Superbonus del 110% e all'apertura di nuove sedi di ANAPIC. Nostra intervista al Consigliere Massimiliano Bastoni; aiuti umanitari per l'estero con Carmelo Ferraro, Direttore Ordine Avvocati Milano. E ancora il problema della Sicurezza, affrontato dal webinar organizzato da ANAPIC, al quale ha partecipato il Sottosegretario di Stato, Nicola Molteni. Nuova sede per Ecologic Spurghi a Bresso e la riconferma a Presidente Ordine Dottori Commercialisti di Marcella Caradonna nel corso delle ultime elezioni, sfogliando questa edizione Aprile 2022 di Amministratore manager

SOMMARIO

Editoriale

Anapic: l'inizio è sempre oggi ripresa di una normalità
Lucia Rizzi 3

Un collega, un amico un ottimo amministratore
Lucia Rizzi 7

vantaggi di Sanificazione periodica
Ecospi

Geomax
Geomax 12

Global Tech srl, il partner ideale per la sicurezza
Global Tech srl 16

Accordo di convenzione sicurezza sul lavoro
Professional Projet System - PPS 44

Punto giuridico

L'amministratore dimissionario può ricorrere al giudice
Augusto Cirila 24

La casa familiare nella crisi di coppia: conseguenze nell'assegnazione
Maria Grazia Monegat 30

Il decoro architettonico degli edifici
Roberto Rossi 39

Installazione in condominio di un'antenna per trasmissioni
Francesco Maria Galli 41

Responsabilità condominiale per le opere edilizie abusive
Maria Alessandra Bazzani 42

Rassegna stampa

Apertura nuove sedi Anapic 6

Anapic appello per la ricostruzione del patrimonio immobiliare nazionale 11

Sempre più difficile amministrare i condomini 19

Anapic segnala un forte rallentamento nei cantieri del superbonus: prezzi alle stelle irregolarità e incidenti sul lavoro Iniziativa Iodevole a sostegno dei senza tetto 29

L'assessore regionale De Corato incontra gli amministratori Tavola Rotonda via web: Le periferie lombarde criticità e soluzioni 47

Appello Anapic: si rivida la norma sulla cessione del credito d'imposta del 110% 49

Esenzione IVA per consumi idrici, richiesta di Anapic 49

Sicurezza, Anapic aderisce al progetto sulla videosorveglianza Appello Anapic agli amministratori lombardi: attivate gli antenisti per la ricezione corretta dei canali TV 49

Su teleriscaldamento Anapic interpella il Comune di Milano Migliaia di famiglie in crisi economica 50

Assemblea di condominio 51

Interviste

Prevenzione e solidarietà
intervista a Carmelo Ferraro 18

Negare l'esistenza del problema non aiuta
intervista a Massimiliano Bastoni 20

Qualche intoppo con il superbonus Ma procediamo ugualmente
intervista a Michele Russo 34

Redazionale

Look Out Amministratore ecco i 9



Rivista di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale a cura di Anapic
Anno 6 - numero 2 - aprile 2022

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



Certificato nr 390562

Apertura nuove sedi Anapic

◆ NEWS ANAPIC ◆ NUOVE SEDI ◆ PRESIDIO DEL TERRITORIO

In apertura la sede **ANAPIC di Via Cascina Barocco a Milano**.

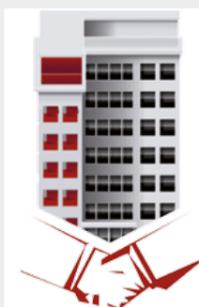
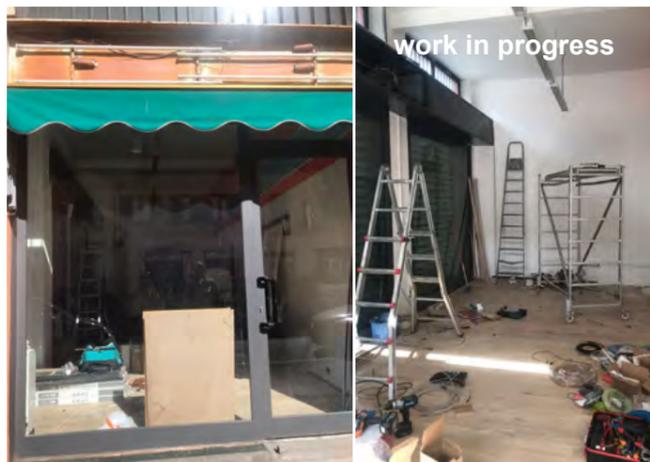
Una vetrina su strada per consentire ai cittadini ma anche agli amministratori di zona Di ricevere assistenza e supporto dai professionisti.

L'inaugurazione è prevista il 13 maggio, la segreteria provvederà ad inviare gli inviti.

Altra novità per **l'apertura della sede di Bresso Cormano** dove ANAPIC istituirà

Uno sportello per le consulenze anche per i dipendenti del condominio (custodi, portieri etc)

Dettagli nella prossima edizione della nostra imperdibile rivista ANAPIC



ANAPIC

ISO 9001
LL-C (Certification)

Certificato nr 390562



Techno Services Milano

Energia Alternativa



Grandi complimenti da parte della
Presidente ANAPIC Lucia Rizzi
Alla neo eletta Marcella Caradonna,
Presidente Ordine Dottori Commercialisti
di Milano, riconfermata durante
le ultime elezioni.
Complimenti ad una grande
Professionista da parte di tutta
l'ASSOCIAZIONE ANAPIC.

Un collega, un amico, un ottimo amministratore

◆ ANAPIC ◆ LA PRESIDENZA



Ricordando il nostro caro collega Dr. Claudio Barelli, mancato il 6 marzo 2022 ai nostri affetti e alla famiglia

La nostra corrispondenza è terminata il 5 marzo 2022, quando hai esultato per la rielezione della Tua Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano, Marcella Caradonna...

Perché il Dr. Claudio Alberto Barelli, oltre ad essere un ottimo amministratore di Condominio era anche un Dottore Commercialista ...

“Ciao Lucia un sincero augurio per l'anno che sta arrivando da parte mia e della mamma. Speriamo di riuscirci a vedere nel 2022 anche per provare a dare seguito ai nostri progetti.... Un forte abbraccio Claudio”

Questo è stato il messaggio del 31 dicembre 2021 con cui Claudio mi ha lasciato, nel rumore di un silenzio che lascia spazio solo a una serie di ricordi, che spesso riaffiorano e mi fanno anche sorridere, perché Claudio era una persona dotata di grande professionalità ma anche di una ironia sottile ed elegante come i modi che lo hanno sempre contraddistinto.

Aveva una grande ammirazione nei miei confronti e seguiva le mie attività istituzionali in modo attento, cercando di starmi accanto, sempre in modo discreto... È stato per tutti un duro colpo Ma questo colpo Claudio l'HO SENTITO forte anche IO , che ho spalle robuste e resistenti agli urti...

ANAPIC, la Presidente Rizzi e i colleghi partecipano al dolore della famiglia per la scomparsa prematura di

Claudio Barelli

Sentite condoglianze.
- Milano, 7 marzo 2022.

Associato storico iscritto all'ANAPIC da tantissimi anni insieme alla mamma, Amministratrice Enrica Morosati Barelli, attualmente in carica presso lo Studio fondato dal marito Rag. Aldo Barelli.

Che dire di Claudio ... Aveva capito come pochi che ANAPIC era una grande famiglia e si è inserito in punta di piedi coltivando un rapporto professionale, tramutatosi nel tempo in grande affetto basato sulla stima e l'amicizia...

Claudio... ..

ANAPIC, la tua Grande famiglia piange per la Tua improvvisa scomparsa, ma la Tua presidente Rizzi, come spesso usavi chiamarmi in famiglia, manterrà vivo il Tuo ricordo, cercando di portare avanti ciò che avresti voluto per te e per i tuoi cari.

Non ti dimenticheremo mai.

Lucia Rizzi
Presidente ANAPIC

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

Look Out Amministratore ... ecco i vantaggi dei contratti di Sanificazione Periodica !

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Sappiamo tutti quanto possono essere insistenti i condomini di un palazzo. Sempre pronti ad alzare il telefono al minimo problema attribuendo la colpa agli Amministratori, immediatamente ritenuti non all'altezza di svolgere il proprio lavoro. Ahinoi, quante volte il bravo amministratore ha dovuto portare pazienza!

Se il rapporto con i propri condomini è qualcosa di personale e sicuramente importante: è anche fondamentale da parte dell'Amministratore di condominio adottare delle "strategie" per garantire il miglior servizio possibile ai propri "amministrati". Va da sé che spesso si presentano delle situazioni in cui si rende necessario intervenire appoggiandosi a Strutture Valide e Professionali con personale Formato e aggiornato per affrontare e risolvere problemi specifici.

È il caso di tutto quello che fa capo alla Sanificazione Ambientale; pianificare, intervenire e monitorare i vari periodi dell'anno per Garantire l'Allontanamento di Piccioni e Zanzare, Debellare Blatte e Ratti diventa complicato da gestire, soprattutto quando si pensa di agire **solamente nei momenti di necessità**, quando ormai la situazione è molto compromessa. Come evitare di ridursi a questo e ascoltare dai condomini solo lamentele?

Semplice! Negli ultimi anni, una percentuale sempre maggiore di Amministratori di condominio ha deciso di mettersi al riparo e stipulare convenienti Contratti di Sanificazione Periodica utilizzando Ecospi, un partner storico e qualificato con sede in Milano e che offre da oltre 75 anni servizi in questo campo. Ma quali sono i vantaggi dei contratti di Sanificazione Periodica?

Abbiamo deciso di parlarne con **Daniele Squatriti**, titolare di Ecospi, che è stato così gentile da accoglierci nei suoi uffici di Milano.

Secondo Squatriti, "il problema di Piccioni e Zanzare nei condomini di Italia si fa sempre più diffuso. La soluzione è davvero a portata di mano ed è sufficiente un minimo di attenzione in più. A Milano e in Lombardia sono centinaia gli Amministratori di condominio che hanno deciso di stipulare contratti di Sanificazione con Ecospi; questo permette di



◆ 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 agrofarmaci

organizzare gli interventi, modulandoli con le reali necessità del condominio.

Quello che caratterizza l'azione degli esperti Ecospi è la capillarità dell'intervento che parte dall'analisi delle problematiche esistenti e dai pericoli potenziali, pianificando interventi periodici, a costi corretti, verso volatili, ratti, zanzare, blatte, insetti volanti e striscianti.

"I vantaggi dei contratti di Sanificazione Periodici sono sotto gli occhi di tutti - prosegue Squatriti - i condomini saranno felici di avere a che fare con un Amministratore che ha a cuore le condizioni del palazzo e non saranno portati a valutare i servizi di altri professionisti. Inoltre, l'Amministratore di condominio, prevedendo la necessità di Sanificazione, avrà più tempo a disposizione per occuparsi di altri aspetti del suo lavoro, magari acquisendo nuovi clienti e aumentando così la sua efficienza e autorevolezza nei confronti dei condomini".

Insomma, si tratta della tipica situazione "win-win" in cui entrambe le parti ci guadagnano! Ecospi... Un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo!





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**

(24^H) 02 61359849

Via Carolina Romani, 50-20091-Bresso Milano (MI)

ANAPIC: Appello per la ricostruzione del patrimonio immobiliare nazionale

Mentre l'attenzione generale è rivolta alle vicende estere, rileviamo increduli che in Italia in molte zone terremotate sono rimasti ancora mucchi di macerie accatastati, mentre le famiglie italiane, quelle che hanno perduto la casa durante il terremoto, vivono ancora nei *container* messi a disposizione della protezione civile al momento del crollo. Amatrice (Italia) deve essere ancora ricostruita ... tante famiglie non sono più riuscite a vivere la normalità dopo il tragico terremoto che ha raso al suolo tutto.

Se il superbonus, servirà (ancora per poco) a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare, dobbiamo cogliere questa opportunità e in una nota la presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, chiede al governo di intervenire con urgenza con ulteriori agevolazioni e fondi, per consentire la ricostruzione delle case terremotate ed anche delle strutture storiche ricreative e religiose, che fanno parte del nostro patrimonio immobiliare nazionale.

RIPRODUZIONE RISERVATA





Di fronte alle sfide di un mondo che muta sotto i nostri occhi è normale, considerata l'accelerazione con cui i cambiamenti si susseguono, che si faccia fatica a convertire le nostre idee, le nostre abitudini, le nostre regole.

Anche la figura dell'amministratore di condominio sta subendo un continuo mutamento, con nuovi compiti, nuove responsabilità e un mondo che volge sempre più alla via Hi-Tech. Seguendo la norma 140/2014 che ha introdotto il programma di informatizzazione per gli amministratori di condominio, ANAPIC ha deciso di fornire a supporto dei propri associati strumenti tecnologicamente avanzati e al passo coi tempi.

Per far ciò ha stipulato una convenzione con una società del settore Hi-Tech per improntare la formazione dei futuri amministratori con lezioni teoriche e pratiche avvalendosi del gestionale GecoMAX, uno strumento intuitivo che grazie alla IA integrata permette di gestire al meglio i vostri condomini.

Scopri di più, scarica il gestionale GecoMAX.

<http://convenzioni.mbitsrl.com/convenzione-anapic>

GecoMAX semplifica e velocizza l'amministrazione condominiale.

Puoi mantenere il controllo esclusivo dei dati, disponi di un software veloce e indipendente dallo stato della connettività e puoi usufruire di servizi di backup per prevenire la perdita di dati.

Ecco le principali funzioni di GecoMAX:

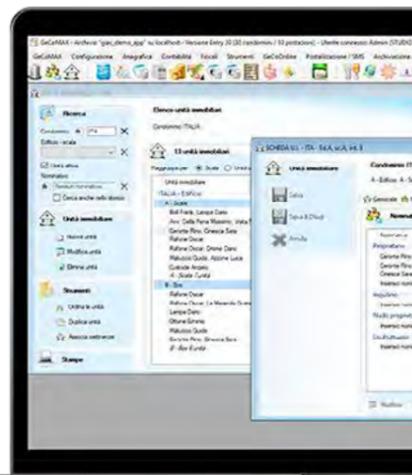
- ✓ Gestione integrale dell'anagrafe condominiale integrata con il catasto
- ✓ Privacy del condominio ai sensi della normativa vigente con gestione Backup remoto
- ✓ Gestione del condominio online anche da smartphone con possibilità di gestione assemblee sia fisiche sia virtuali
- ✓ Piattaforma per lavori & sinistri con possibilità di integrazione con dispositivi tipo Alexa
- ✓ Piattaforma per postalizzazione e piattaforma per gestione centralino e telefono
- ✓ Gestione IA della fatturazione elettronica con rendicontazione automatica
- ✓ Modulo contabilità con gestione flussi CBI - Modulo fiscalità - Modulo verifica DURC
- ✓ Gestione adempimenti obbligatori per la sicurezza (81/08)
- ✓ Possibilità di server fisici o virtuali in cloud
- ✓ Condomotica

Oltre a questo a disposizione il nostro canale YouTube con videolezioni e pillole quotidiane, corsi personalizzati anche in diretta streaming.

Per informazioni personalizzate:

Tel. 03311586458

Mail. commerciale@condominiosicuro.info



Condomotica: la IA al servizio del condominio.

Anno 2008, precisamente il giorno 23 Settembre 2008, da quel momento il mondo non sarà mai più lo stesso. È il giorno in cui viene presentato ufficialmente l'innovativo sistema operativo Android a bordo di un device.



Chi avrebbe mai pensato che quel robotto verde avrebbe dato il via ad una rivoluzione tecnologia di proporzioni enormi.

Ebbene sì, oggi nelle case del mondo ci sono oltre 3 miliardi di dispositivi Android che svolgono funzioni ormai indispensabili per la nostra vita quotidiana.

Non solo smartphone, tablet e wearable, ma anche TV, assistenti vocali, automobili compatibili con Android Auto, ma soprattutto SERVER, basati su sistema LINUX (Versione Desktop di Android), permettono alla grande maggioranza degli utenti di interfacciarsi tra loro ovunque, dando vita a smart working, controllo remoto degli accessi, sicurezza da remoto, ecc..

È proprio sulla scia di questa nuova frontiera tecnologica che MBiT srl ha sviluppato un sistema di IA in grado rendere anche il condominio un soggetto 4.0, un soggetto intelligente in grado di semplificare la vita ai soggetti che lo vivono.

T-Board è il cuore di questo sistema, ciò che si occupa di gestire il flusso di informazioni che entrano ed escono dal condominio, in grado di fornire al condòmino tutte le informazioni di utilità principale in tempo reale.

Ma pensiamo a quali possono essere le utilità nella vita di tutti i giorni di questa trasformazione del condominio.



Ormai nelle nostre case abbiamo tutti almeno un dispositivo con assistente vocale integrato; bene, immagina il tuo condòmino seduto comodamente sul proprio divano di casa, è sera inoltrata e vuole sapere che rate ha ancora da pagare, interrogando l'assistente vocale di casa sarà in grado di ricevere l'informazione che desidera in tempo reale, e senza interpellare l'amministratore, evitando così attese e perdite di tempo per ambo le parti.

Ora immagina il tuo condòmino che rientra alla sera dal lavoro, tenta di accendere la luce del pianerottolo e rileva il guasto di una lampadina, compone comodamente un numero telefonico con un sistema di IA alle spalle e l'intervento viene segnalato e gestito in autonomia, con apertura diretta del guasto al fornitore preimpostato e avviso in tempo reale all'amministratore.

Futuro lontano? No, AVI e T-PHONE sono i sistemi in grado di essere di supporto quotidiano alle possibili urgenze della compagine condominiale.

Ora immaginiamo invece il tuo condòmino che si accinge a raggiungere il cancello carrabile dei box, è stata una stressante giornata lavorativa, piove, ecco che senza bisogno di effettuare alcuna operazione, il cancello si apre e il condòmino viene accolto al suo domicilio, grazie alle Telecamere di sicurezza con controllo accessi integrato.

Ebbene queste sono solo alcune delle potenzialità dell'IA applicata in condominio capaci di migliorare l'esperienza quotidiana del condòmino; lo studio e lo sviluppo delle nuove tecnologie ci accompagneranno ad un condominio sempre più interconnesso e facile da gestire, rendendo la vita di ogni condòmino sempre più agevole e confortevole.

Tutto quello di cui si è parlato fino a questo momento immaginatelo gestibile tramite un unico sistema gestionale a 360° per l'amministratore, in grado di gestire per intero la quotidianità del condominio, partendo dalle necessità contabili, sino alle applicazioni della sicurezza in condominio, il tutto seguendo quelli che sono i dettami della UNI10801.

Grazie all'IA il gestionale sarà in grado di apprendere come e dove importare in autonomia le fatture a rendiconto, permettendo in maniera veloce e senza errori la predisposizione delle scadenze fiscali che tanto turbano la quiete dell'amministratore di condominio. Sempre grazie alla nostra IA, il sistema gestirà molti degli aspetti legati alla sicurezza dello stabile troppo spesso trascurati, dalle scadenze delle verifiche periodiche alla gestione della documentazione da fornire al manutentore prima dell'intervento.

Sicurezza dei dati, consultabilità dentro e fuori ufficio oltre alla comunicazione veloce con condòmini e fornitori, sono punti saldi della realtà GecoMAX, assistenza e formazione sono inoltre la chiave per la crescita professionale.

Scopri di più, scarica il gestionale GecoMAX, scelto da ANAPIC

Di seguito il link per scaricarlo in convenzione

<http://convenzioni.mbitsrl.com/convenzione-anapic>

Tel. 03311586458

Mail. commerciale@condominiosicuro.info



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 1972

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

La GlobalTech srl, il partner ideale per la tua sicurezza

◆ REDAZIONALE ◆ SICUREZZA ◆ VIDEOSORVEGLIANZA

Operiamo su tutto il territorio nazionale, il nostro staff tecnico e il nostro studio di progettazione costruiscono un vero e proprio patrimonio all'insegna della professionalità. Riusciamo così ad essere costantemente al passo con le continue innovazioni tecnologiche che interessano il mercato. Il dialogo costante con il cliente è il cuore del nostro modo di operare: il sopralluogo e il confronto diretto ci consentono di capire, risolvere, consigliare e sviluppare proposte su misure per ogni esigenza. Le numerose certificazioni di qualità in nostro possesso e la fiducia accordataci dalle migliaia di clienti che ci hanno scelto attestano la nostra affidabilità.

Siamo sempre a disposizione del cliente per l'analisi e lo sviluppo di progetti per la realizzazione di sistemi di sicurezza, automazione e domotica. Ogni ambiente ed ogni contesto ha caratteristiche specifiche che lo rendono unico, per questo motivo non è possibile proporre a tutti una soluzione standard. Ogni nostro sistema è fatto su misura per il cliente, pensato per le reali esigenze dell'ambiente e per avere una protezione del 100%. L'installazione viene effettuata utilizzando esclusivamente componenti omologati per la vostra massima sicurezza. I nostri impianti sono conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente (art 7 del decreto M.S.E. n 37 del 22 gennaio 2008) e viene rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte. Con noi non sei mai solo, la nostra scrupolosa assistenza è sempre a tua disposizione per la manutenzione, l'aggiornamento o l'ampliamento dell'impianto.



◆ CONTATTI

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

◆ SERVIZI

intelligence e security

Offriamo tutti gli strumenti per impianti tecnologici di alta qualità. Un'ampia gamma di soluzioni per ogni contesto, sia esso residenziale o commerciale:

- Antifurto
- Antintrusione
- Videosorveglianza
- Domotica
- Automazioni e porte automatiche
- Cyber defence
- Nebbiogeni
- Rilevatori incendio
- Controllo accessi



Interni degli uffici della consorella
SKP GLOBAL INTELLIGENCE

SOLUZIONI PER SISTEMI DI ANTINTRUSIONE

Per proteggere i propri valori, affetti e i propri beni, esistono diverse soluzioni: protezioni da interno, da esterno, sistemi di antifurto cablati o radio. La soluzione più efficace parte sempre dall'esterno e ci consente di agire prima che i malviventi entrino nell'ambiente: un collegamento diretto ad una centrale operativa o un dispositivo con videoverifica possono davvero fare la differenza fra un falso allarme, un mancato alert o un'effrazione pericolosa.

La scelta di prodotti con le tecnologie più evolute assicura l'affidabilità di trasmissione e la continuità di protezione anche in caso di Blackout elettrici, temporali, sbalzi di tensione e tentativi di manomissione, garantendo a privati ed aziende elevate prestazioni, semplicità di utilizzo e grande affidabilità.

SOLUZIONI PER SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA

I sistemi di videosorveglianza consentono il monitoraggio locale e in remoto di attività commerciali, aziende e abitazioni. La presenza di un sistema di videosorveglianza è un deterrente importante per combattere le attività criminose, e i moderni sistemi hanno svariate funzioni smart di nuova generazione che consentono l'utilizzo di scenari utili: dal controllo di un perimetro, il conteggio di presenze in un ambiente, l'individuazione di oggetti abbandonati potenzialmente pericolosi o mancanti rispetto ad una scena precedente, la segnalazione di situazioni concitate, l'analisi della scena se presenti individui segnalati dalle FFOO, la rilevazione di presenza di figure in assenza totale di luce tramite telecamere termiche. Gli scenari sono potenzialmente infiniti e infinite sono le potenzialità adattive dei nostri sistemi modulari e flessibili.

SISTEMI NEBBIOGENI

Da recenti studi è emerso che ai malintenzionati sono sufficienti 3 minuti per commettere un furto o un crimine

Videocamera tipo dome installata, discreta e orientabile, adattabile a tutte le strutture



contro il patrimonio, mentre le tempistiche di intervento delle forze dell'ordine, nei casi più rapidi, impiegano circa 10 minuti per giungere sul luogo dell'effrazione. Tale tempistica è largamente insufficiente, pertanto le FFOO possono soltanto certificare l'avvenuto crimine e iniziare le indagini. L'unica soluzione per evitare o perlomeno rallentare i malintenzionati è il nebbiogeno.

Questo sistema interviene subito ed è l'unico dispositivo che riesce ad impedire realmente il furto. In pochi secondi l'apparato satura l'ambiente con una densa nebbia che azzerava totalmente la vista, non consentendo ai malviventi di arrivare al loro obiettivo e costringendoli alla fuga. La nebbia è innocua per animali e persone, non danneggia le superfici e permette quindi l'installazione in qualsiasi contesto, dalle abitazioni private ai garage, gioiellerie, tabaccherie, banche, barche, ambienti piccoli e grandi...). Inoltre la presenza del nebbiogeno consente anche di accedere a polizze assicurative particolarmente vantaggiose.

SOLUZIONI DOMOTICHE

Avere il controllo totale degli ambienti da smartphone e da remoto è possibile grazie ai nuovi dispositivi di smarthome e alla competente integrazione basata sulle piattaforme IoT (Internet of Things) negli impianti idrici, elettrici, termoregolatori, ecc.. Un sistema domotico semplifica lo svolgimento delle attività quotidiane e consente un notevole risparmio energetico mediante il controllo di luce, temperatura ed energia. Dal controllo globale della casa (automazione, antifurto, domotica) ai grandi ambienti collettivi, alla gestione della città e degli spazi pubblici, sono sviluppabili soluzioni integrate per tutte le esigenze. È inoltre possibile realizzare impianti domotici completamente wireless e integrabili ad impianti preesistenti.

Sensore volumetrico con fotocamera integrata, quando il dispositivo rileva infrazione scatta da 3 a 10 fotogrammi per immortalare il soggetto



Prevenzione e solidarietà

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO ◆ INTERVISTA ANAPIC

Sembra che l'emergenza sanitaria degli ultimi due anni stia ormai cedendo il passo all'emergenza umanitaria... O che forse l'una e l'altra si fondono e si amplifichino a vicenda. Da pochi giorni sono cambiate le disposizioni legate al Covid: meno restrizioni, più libertà ma anche grande senso di responsabilità.

Se non abbiamo fatto tesoro fino ad ora di tutte le buone norme di comportamento di prevenzione verso noi stessi e gli altri, a poco varrà questo allentamento delle misure previsto contro il Covid.

E come faremo a prenderci cura dell'altro, ora che l'altro viene da un Paese che non è così lontano, e che ha bisogno di noi per ragioni diverse dal Covid, ma che riguardano



◆ NOME E COGNOME
Carmelo Ferraro

◆ PROFESSIONE
**Direttore dell'Ordine degli
Avvocati di Milano**

sempre la vita e la tutela di diritti? Pensavamo di uscire da una crisi ed ecco invece che entriamo in un altro stato di emergenza.

Ormai è una situazione cronica.

E occorrono più che mai dialogo e confronto per superare questi momenti. Per ragioni differenti viviamo criticità simili e dobbiamo affrontare la quotidianità con molta consapevolezza. In questi giorni la vera sorpresa è l'ondata di solidarietà che si è risvegliata, a volte scomposta, ma sicuramente sincera e positiva.

Colpiscono tutti i gesti dei cittadini italiani che si mettono a disposizione e colpisce ancora di più il popolo polacco pronto ad accogliere senza se e senza ma.

Ecco l'elemento di stupore: si inizia a intravedere un'Europa dei Popoli "unita", nella quale essere fratelli è la base comune.



C&D Ecologic Spurgo si è trasferita in Via Carolina Romani, 50-20091-Bresso Milano (MI), ecco ritratta la nuova sede con i titolari, Agostino Pitelli, il socio Carlo Carobene e il presidente di Anapic, Lucia Rizzi.



Sempre più difficile amministrare condomini

◆ ANAPIC NEWS ◆ 30 MARZO 2022 ◆ VIDEONOTIZIE TV LODI

Si è svolto ieri l'incontro online organizzato da ANAPIC (Associazione Nazionale Amministratori professionisti Immobili e condomini) in tema di sicurezza, con la partecipazione di amministratori di condominio, referenti del Governo, della pubblica amministrazione e delle forze dell'ordine.

Durante l'incontro, il presidente ANAPIC Lucia Rizzi che ha moderato l'evento, ha evidenziato la difficoltà per gli amministratori di condominio di gestire gli immobili.

La pandemia e la crisi economica hanno avuto delle ripercussioni che si sono aggravate con la guerra, creando difficoltà maggiori per la riscossione delle spese condominiali, con statistiche di morosità croniche negli stabili sempre più ampie anche a causa dei rincari delle bollette energetiche e di gas di questi ultimi periodi.

L'Avv. Augusto Cirila ha focalizzato l'attenzione su Milano e in particolare nelle zone periferiche della città, dove la gestione condominiale è diventata sempre più difficile e la convivenza tra condomini sempre meno serena a causa della presenza di malviventi e baby gang al centro delle ultime cronache.

Il Sottosegretario di Stato, Nicola Molteni, ha sottolineato che la criticità in tema di sicurezza si rileva a livello nazionale, che sono previste nuove assunzioni per implementare le forze dell'ordine sul territorio e che saranno organizzati presidi militari su tutto il territorio nazionale e il governo lavorerà per agevolare il posizionamento di telecamere e strumenti atti a prevenire azioni di aggressioni, violenze e furti.

Ha inoltre aggiunto che si stanzeranno fondi a favore della pubblica amministrazione che consentiranno a tanti comuni di implementare gli strumenti di videosorveglianza e controllo per rendere più sicure le città, i comuni, i quartieri e gli stessi condomini.

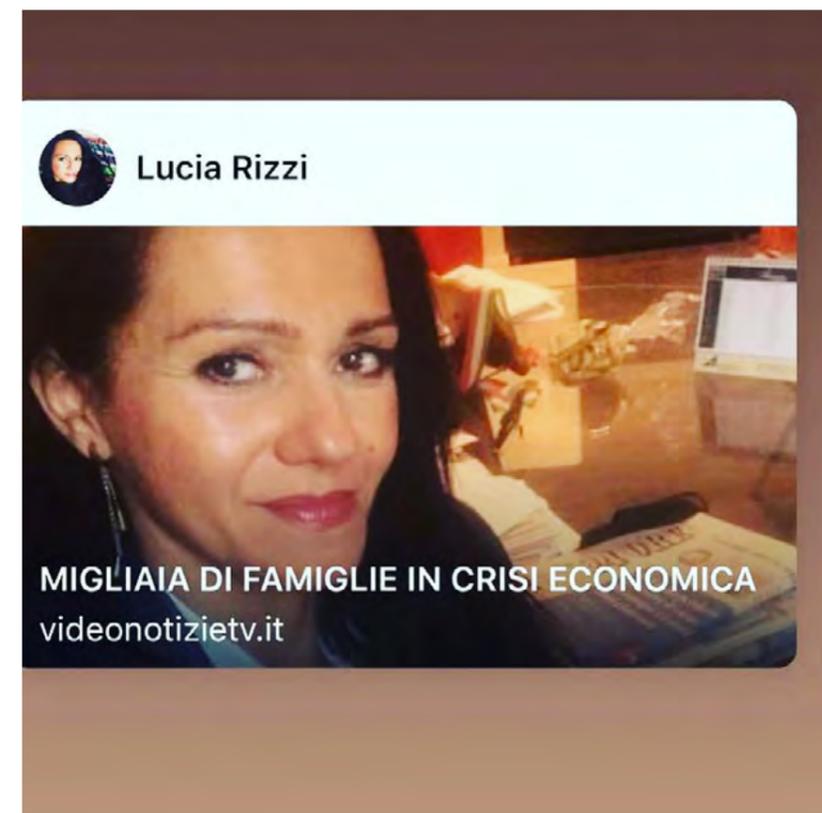
Sempre più grande il problema della droga tra i giovani e la loro integrazione nel tessuto sociale.

Alla tavola rotonda ha partecipato anche un tecnico della Global Tech azienda specializzata in apparecchiature di ultima generazione da utilizzare come deterrenti alle aggressioni, furti e casi di violenza.

Il consigliere comunale Alessandro Verri durante l'intervento, ha chiaramente fotografato la città di Milano ritenendola abbandonata a se stessa e con gravissimi disagi soprattutto per la nuova generazione sempre meno coinvolta e con strascichi lasciati dalla crisi pandemica.

Il consigliere regionale Massimiliano Bastoni ha profuso vicinanza alla categoria degli amministratori di condominio e ai referenti dei taxisti con i quali ha già da tempo iniziato a lavorare per risolvere le criticità.

Un evento molto interessante quello svoltosi il 29 marzo: la presidente Rizzi ha ringraziato al termine del convegno tutti i presenti, evidenziando la necessità di creare occasioni di dialogo con le istituzioni affinché possano essere rese note le difficoltà delle varie categorie ma in particolare degli amministratori di condominio



Negare l'esistenza del problema non aiuta

◆ MASSIMILIANO BASTONI ◆ INTERVISTA ◆ SICUREZZA



Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

Chiacchierando con il Consigliere in tema di sicurezza

Massimiliano Bastoni mi accoglie cordialmente nella storica sede di Regione Lombardia, il "Pirellone": senza tanti preamboli iniziamo subito l'intervista...

Scopro di avere in comune con lui lo stesso Liceo milanese, lo scientifico "Vittorio Veneto", con un po' di anni di differenza: Bastoni è decisamente più giovane di me...

Io - purtroppo - mi ricordo ancora la morte e i funerali di Roberto Franceschi, che del Vittorio Veneto era stato studente, nel 1973 per un colpo di pistola vagante durante una manifestazione, in una Milano ancora scossa dal Sesantotto.

Bastoni l'ha frequentato circa una ventina di anni dopo di me, in una città risvegliata dalla storica "svolta" leghista, amministrata da un "monocolore" guidato da Formentini... Altri tempi!

- Come ha iniziato la sua esperienza politica?

"Un amico attivista della Lega ai suoi esordi, mi coinvolse una sera, in una sezione locale cittadina, dalle parti di piazza Napoli: quella sera stessa ero già impegnato ad attaccare manifesti..."

La sua "militanza" nasce quindi in ambito concreto e "locale": viene eletto nell'allora Consiglio di zona 16 (Barona, Giambellino) nel 1993. Dopo altri due mandati, nel 2001 fa anche un'esperienza presso il Parlamento Europeo e diventa Consigliere comunale nel 2011, riconfermato nel 2016.

Dopo una presenza in Città metropolitana, nel 2018 è rieletto Consigliere regionale per la Lega, in sostegno dell'attuale maggioranza di Governo lombardo sotto la guida del presidente Fontana.

- Nel webinar organizzato di recente da Anapic lei ha ricordato la scelta di Pisapia di togliere nel 2011 le camionette militari dell'esercito dalle strade, nell'ambito di "Strade Sicure" dall'allora ministro Maroni. Una sorta di inizio del "negazionismo" del problema "sicurezza" da parte della Sinistra...

"Certo. Fu un grave errore a mio parere. Ma poi Sala stesso ci ha ripensato. E le ha fatte riposizionare in vari punti della città, come qui vicino, davanti alla Stazione Centrale..."

"Negare l'esistenza del problema 'Sicurezza' è un modo sbagliato di affrontarlo. E Sala insiste in questa sua 'visione' un po' anacronistica. Basta guardare ai recenti episodi di Capodanno a Milano, con il vergognoso 'stupro di gruppo', e alle continue violenze nei confronti delle donne, ma anche di bambini e anziani..."

"Ben sette casi di violenza sono stati denunciati negli ultimi 3 giorni! Non si può far finta di nulla o 'minimizzare' il problema."

"Abbiamo stanziato di recente milioni di euro in Regione

per migliorare la videosorveglianza e rendere più numerosi gli organici delle Forze dell'Ordine".

- Chi o cosa rende insicura oggi la nostra città?

"Basta guardarsi intorno e verificare la quantità sempre maggiore di segnalazioni di atti violenti e furti a opera di baby gang: soprattutto nelle periferie mancano luoghi di aggregazione per i giovani, occasioni per un loro inserimento e culturale e lavorativo; e poi registriamo una presenza assolutamente fuori controllo di nomadi ed extracomunitari, persone senza fissa dimora, senza permesso di soggiorno, contro i quali non si agisce, restando a guardare impotenti."

"Il rischio è di aprire le porte a sempre più persone sbandate ed emarginate, che invece bisognerebbe impegnarsi a controllare in qualche modo".

- Come?

"Intanto con un ampliamento degli organici delle Forze dell'Ordine... E poi tramite appunto il potenziamento della videosorveglianza e dei controlli in città..."

- Che ne pensa della avvenuta dotazione in via sperimentale di armi elettriche, decisa dal Governo, a Polizia, Carabinieri e agenti della Polizia Locale a Milano e in altre grandi città? Può rappresentare una soluzione per 'frenare' le violenze?

"Beh... Il 'Taser', come viene chiamata oggi quel tipo di arma elettrica non letale, non è certo - né potrebbe esserlo - la soluzione unica a tutti i problemi."

"In determinate situazioni può valere sicuramente come forma di deterrenza, visto che evita i rischi connessi all'utilizzo di armi da fuoco... Tuttavia non è di per sé sufficiente."

"Per questo motivo abbiamo investito grandi risorse economiche anche in altre direzioni: la videosorveglianza, ad esempio, come le dicevo."

"Attualmente - grazie ai data base di cui dispongono le Forze dell'Ordine - esiste tramite le telecamere di ultima generazione la possibilità di un 'riconoscimento facciale' di chi abbia già precedenti penali... Il che consente di identificare tali soggetti nella folla, prevenendo così eventuali azioni criminose..."

"Tuttavia sarebbe indispensabile oggi anche svolgere un'attività di prevenzione più a monte, con una seria politica sull'immigrazione, e ciò non può riguardare solo la città di Milano e i suoi amministratori..."

- E per le problematiche giovanili?

"Per quanto riguarda l'educazione dei giovani in età scolare, dovrebbero essere 'costituite' nelle varie scuole cittadine delle classi a maggioranza italiana, in cui poter inserire alcuni ragazzi stranieri, con problemi di lingua e



ANAPIC

**ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILI
E CONDOMINI**

Viale Vittorio Veneto, 24 - 20124 Milano
Tel. 02/45409860 - www.anapic.it



CORSO DI AGGIORNAMENTO ANAPIC

MAPETHERM X2 SYSTEM: CON IL RADDOPPIO DEL CAPPOTTO ACCEDI AL SUPERBONUS E DIFENDI L'AMBIENTE

RELATORE:

Marco Grossi per Mapei

28 GIUGNO 2022 ORE 17

Entra nella riunione in Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/87957095211>

ID riunione:

879 5709 5211

Passcode:

088607

1 CREDITO

PER AGGIORNAMENTO CONTINUO

IN BASE AL DM 140 /2014

formazione. Così sarebbe possibile facilitarne meglio il coinvolgimento...

“Invece accade esattamente il contrario: in certe classi soprattutto dell’hinterland, la minoranza è rappresentata dai figli di cittadini italiani, mentre gli extracomunitari sono la maggioranza: questo non facilita certo la loro ‘integrazione’...”.

- Altre sue considerazioni?

“Dovremmo infine poter contare sulla certezza delle pene inflitte attraverso le sentenze dei Tribunali...”.

“Recentemente sto seguendo alcuni familiari di persone uccise in modo drammatico. Io per primo rimango ‘impressionato’ dell’esiguità delle pene assegnate.”

“È vero che il carcere ha una finalità riabilitativa e deve favorire il re-inserimento del detenuto nel tessuto sociale, ma quando un uomo uccide la giovane fidanzata incinta di un bambino, con il bambino stesso, è possibile che esca di galera dopo solo qualche anno di carcere?”.

- Nel corso del webinar organizzato da Anapic lei ha espresso in conclusione un’apertura a proposte provenienti da tutte le forze politiche in materia di Sicurezza...

“È vero! Perché io credo nella possibilità di dialogo e di

accordi in ambito politico locale su problemi dei cittadini. Se qualcuno suggerisce una soluzione efficace, non mi preoccupo del colore politico di chi l’abbia formulata. Lo scambio di idee e opinioni è prezioso per il futuro della nostra città”.

- Per terminare questa intervista, cambiando argomento: lei è per l’abbattimento o per la ristrutturazione del Meazza?

“Sono del parere che il Meazza sia un simbolo, una bandiera ‘storica’ di Milano. È conosciuto e amato nel mondo, non solo per il Calcio, ma anche per i grandi eventi che si sono tenuti al suo interno.”

“Abbatterlo richiederebbe enormi energie e - come ha recentemente calcolato un docente del Politecnico - emissioni per circa 210 mila tonnellate di CO2...”

“Sono stati presentati alcuni progetti interessanti per una sua ristrutturazione. E si potrebbero comunque utilizzare i soldi resi disponibili dai due Club - Inter e Milan - un miliardo e 200 milioni di euro per portare avanti comunque un progetto innovativo di sviluppo commerciale e residenziale in zona San Siro, senza brutte conseguenze ambientali...”

“L’importante è uscire in fretta dall’impasse, nell’interesse di Milano e di tutti gli appassionati di calcio. Ma non solo...”.

L'amministratore dimissionario può ricorrere al giudice

◆ REDAZIONALE ◆ DIMISSIONI AMMINISTRATORE ◆ AZIONE GIUDIZIARIA

Anche l'amministratore dimissionario può ricorrere al Tribunale affinché provveda a nominarne altro in sua sostituzione. Ci sono dei presupposti in presenza dei quali il giudice non può rifiutarsi di provvedere. Non è necessario estendere il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini perché questi non sono titolari di posizioni giuridiche tali da risentire direttamente degli effetti del provvedimento richiesto

L'amministratore dimissionario ha il pieno diritto di liberarsi di un condominio che non può o non vuole più gestire e se l'assemblea non provvede a sostituirlo ci pensa il giudice. La nuova stesura dell'art. 1129 cod. civ., così come riformulato dalla legge 220/12, prevede, al primo comma, due importanti novità con riguardo sia al numero di condomini necessario per far maturare l'obbligo di nomina dell'amministratore e sia ai soggetti legittimati ad adire l'autorità giudiziaria per richiederla, semmai l'assemblea non vi provveda.

In caso di inerzia dell'assemblea, o se non si raggiunge il consenso da parte della maggioranza degli intervenuti portatori di almeno la metà dei millesimi, ci pensa l'autorità giudiziaria su istanza, oltre che di qualche condomino, anche dell'**amministratore dimissionario** stesso, che intenda farsi quanto prima sollevare dall'incarico, una volta concluso il rapporto contrattuale con il condominio mandante, così da non rimanere obbligato a continuare nell'amministrazione ordinaria con le conseguenti responsabilità.

La delibera, che non accoglie le dimissioni dell'amministratore, non ha alcun valore vincolante e non può, quindi, nemmeno essere impugnata, in quanto manca un apprezzabile interesse giuridico a rimuovere un atto improduttivo di effetti per i condomini e il condominio.

Ne consegue che l'assemblea non può opporsi alla scelta dell'amministratore di lasciare il proprio incarico (*Tribunale Roma 24 marzo 2021 n.5166*).

Entrambe le novità sono da salutare con favore e rispondono a esigenze di vita pratica di non poco conto perché, con l'ampliamento del novero dei soggetti legittimati ad adire l'autorità giudiziaria ai fini della nomina, mediante l'espressa inclusione dell'amministratore dimissionario, si attribuisce a quest'ultimo un utile strumento al fine di avviare a vuoti di gestione e a situazioni di incertezza che si possono verificare in momenti di fibrillazione della vita condominiale.

La nomina dell'amministratore è infatti ora obbligatoria solo quando i condomini che compongono la collettività condominiale siano più di otto. Con l'innalzamento del numero dei condomini in presenza dei quali far scattare



◆ NOME E COGNOME
Augusto Cirila

◆ PROFESSIONE
Avvocato



l'obbligo della nomina (nel vecchio testo il limite era più quattro condomini), si è inteso demandare alle realtà condominiali di ridotte dimensioni aventi non più di otto condomini ogni valutazione in ordine all'opportunità di dotarsi o meno dell'organo gestorio e di sopportarne la relativa spesa.

Quanto alle dimissioni, è bene sottolineare che esse possono essere rassegnate anche nel corso del mandato, tenuto sempre presente che il dovere primario dell'amministratore resta comunque quello di operare secondo buona fede, in maniera cioè da non arrecare pregiudizio alcuno al condominio.

Neppure è necessario estendere il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini in quanto privi di motivazioni per opporsi alla nomina di un amministratore in sostituzione del dimissionario. Nel condominio infatti, a differenza di quanto accade nella comunione dove tutti i partecipanti hanno il diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune (art. 1105, comma 1, c.c.), vige il preciso divieto per i condomini di assumere la gestione delle parti comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, sotto pena di neppure vedersi rimborsate le spese sostenute (art. 1134 c.c.).

Nell'ambito del condominio la legge espressamente subordina la legittimità dell'intervento del singolo condomino al carattere d'urgenza di esso, escludendola dunque in tutti quei casi in cui i tempi di esecuzione dell'opera siano compatibili con l'obbligo di chiedere la preventiva autorizzazione all'amministratore o di far riunire i condomini in assemblea per ivi esprimere la propria volontà sull'esecuzione dei lavori proposti.

Il concetto di urgenza che legittima l'autonoma decisione del singolo condomino ad intervenire sulle parti comuni dell'edificio con opere di conservazione e di manutenzione o, in generale, con atti di gestione delle stesse, si ricava proprio dal significato della parola, che designa una stretta immediata e impellente necessità di operare al fine di evitare che una situazione di pericolo si trasformi, con il

trascorrere anche di un breve tempo, in un grave pregiudizio per la collettività condominiale o comunque che si aggravi sensibilmente al punto da arrecare al condominio un maggior danno (*Cass. Sez. Un. 31.01.2006 n.2046*).

Nessun condomino, in buona sostanza, può pretendere di interferire nella gestione delle parti comuni, senza avere prima invitato l'amministratore a convocare una apposita assemblea oppure, in caso di rifiuto senza avere convocato direttamente l'assemblea e, se del caso, poi impugnato la delibera che non ha approvato la spesa per l'esecuzione dei predetti lavori ritenuti opportuni per evitare conseguenze dannose per tutti i condomini.

Quanto sopra porta a ritenere che i condomini non risultano essere portatori o titolari di posizioni giuridiche atte a risentire direttamente del richiesto provvedimento di nomina dell'amministratore da parte dell'Autorità giudiziaria.

L'intervento sostitutivo del giudice è giustificato dunque solo in presenza di tali due presupposti, oltre che al primario accertamento dell'impossibilità da parte dell'assemblea di provvedere alla nomina di persona o società che raccolga il consenso dei condomini per la gestione.

La richiesta di nomina di un amministratore da parte del dimissionario ha trovato ormai concreta applicazione, stante il vuoto sul punto lasciato dalla precedente normativa, quando era praticamente impossibile per costui lasciare la gestione del condominio.

La nomina può ricadere anche su una società perché il nuovo legislatore ha ben inteso che la stima che solitamente viene riposta negli organi personali di amministrazione e di controllo della società, unitamente alla positiva valutazione di altri fattori strettamente collegati all'organizzazione e al funzionamento della società stessa, si traducono in elementi che - ai fini dell'affidabilità circa l'esatto adempimento di quanto richiesto dall'incarico e l'assunzione di responsabilità per l'operato svolto in esecuzione dell'incarico stesso - collocano sul medesimo piano la persona fisica e la persona giuridica.

Rimane ferma la durata annuale dell'incarico anche dell'amministratore di nomina giudiziaria, con la precisazione però che, alla sua scadenza, "*si intende rinnovato per eguale durata*", fatta salva l'eventuale revoca ad opera dei condomini (con le stesse maggioranze richieste per la nomina) o della stessa autorità giudiziaria.

Il provvedimento di nomina giudiziale

Il provvedimento di nomina dell'amministratore adottato dal presidente del Tribunale, a norma dell'art. 1129, co. 1, c.c., costituisce attività di carattere non giurisdizionale ma amministrativo, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi, ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge.

La pretesa invalidità della nomina dell'amministratore, anche nei casi in cui la stessa è di tutta evidenza, non può autorizzare l'immediata presentazione al giudice del ricorso

ex [art. 1129, comma 1, c.c.](#), in quanto lo stesso ricorso dovrà essere necessariamente preceduto dall'impugnazione della relativa delibera fatta nei modi di cui all'[art. 1137 c.c.](#); solamente dopo che l'autorità giudiziaria, in sede contenziosa, avrà annullato il provvedimento dell'assemblea o avrà sospeso preliminarmente l'efficacia della delibera impugnata, allora potrà parlarsi di ricorrenza dei presupposti che rendono ammissibile il ricorso per la nomina dell'amministratore di condominio da parte del magistrato pregiudizievole nella gestione della cosa comune.

La domanda del condomino di nomina dell'amministratore non è intesa a contrastare o a impedire un comportamento lesivo di un proprio diritto, ma a salvaguardare la propria sfera di interessi, inerenti alla qualifica di condomino, attraverso la tutela di un interesse anche più generale, che investe la totalità dei condomini. L'interesse del singolo assume rilevanza processuale solo in coincidenza con l'interesse del condominio.

L'intervento del giudice, pur se provocato da uno o più condomini, si svolge in una progressione del tutto svincolata da ogni impulso di parte, e si esplica in una valutazione ampiamente discrezionale dei fatti esposti, esaurendosi in un provvedimento diretto alla preservazione di un interesse di evidente carattere pubblicistico, in una manifestazione di volontà, cioè, sostitutiva dell'assemblea, rimasta inerte di fronte a una situazione pregiudizievole nella gestione della cosa comune. È un procedimento che si svolge in Camera di Consiglio presso gli Uffici della Volontaria Giurisdizione del Tribunale competente ove è ubicato il Condominio.

Diverso il pensiero del Tribunale di Milano (in r.g.v. 3281/20177) secondo cui "il procedimento di volontaria giurisdizione per la nomina di amministratore, a differenza di quanto previsto per la revoca dell'amministratore stesso (art. 64 disp. att. c.c.), non deve essere assunto in camera di consiglio atteso che l'art. 1129 c.c. si limita a prevedere che sul ricorso debba provvedere l'autorità giudiziaria, senza alcuna prescrizione in ordine alla forma o al procedimento e che, pertanto, il procedimento in esame è soggetto al generale principio della composizione monocratica dell'organo giudicante di cui all'art. 50 ter c.p.c."

Non richiede la preventiva mediazione obbligatoria, trattandosi di un procedimento di volontaria giurisdizione che si svolge in camera di consiglio. Fino alla nomina dell'amministratore giudiziario, rimane in carica il vecchio amministratore di nomina assembleare se esistente (per prorogatio imperii) non potendosi immaginare un vuoto della carica.

Il ricorso, da presentare in carta semplice o secondo moduli predisposti dalla cancelleria della Volontaria Giurisdizione, deve contenere l'istanza di nomina e la richiesta di fissazione di un'udienza per la decisione. È necessario allegare al ricorso il verbale/i verbali dell'Assemblea da cui risulta la mancata nomina. A questo punto il Giudice fissa con decreto l'udienza ed il ricorrente dovrà notificare il ricorso ed il decreto agli altri condomini non ricorrenti,

ovvero all'Amministratore non confermato o dimissionario, entro il termine stabilito dal Giudice.

In tal modo il Tribunale, si sostituisce alla volontà assembleare, rimasta inerte, nominando un Amministratore giudiziario.

Esso non è soggetto a reclamo innanzi alla Corte d'appello, mancando una previsione normativa in tal senso (a differenza del provvedimento di revoca dell'amministratore adottato ai sensi del comma 13 del citato articolo 1129 nonché dell'ult. co. dell'art. 1131, per il quale il reclamo è previsto dall'art. 64, disp. att. c.c.) con conseguente inammissibilità del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento della Corte d'appello che abbia dichiarato inammissibile il reclamo contro lo stesso proposto.

I compiti, il compenso e la durata dell'amministratore di nomina giudiziaria

L'amministratore giudiziario deve seguire gli identici adempimenti che la legge, artt. 1129, 1130 e 1130 bis c.c. pone in capo all'amministratore di nomina assembleare.

I suoi poteri, dunque, non sono affatto diversi da quelli attribuitigli dalla legge e comunque deve sottostare al deliberato dell'assemblea, che deve convocare prima di assumere qualsivoglia iniziativa di carattere straordinario.

Quanto al **suo compenso**, la giurisprudenza è ferma nell'affermare che, in difetto di specifico accordo, debba trovare applicazione il disposto dell'art. 1709 c.c. sulla natura onerosa del mandato. L'amministratore nominato dal tribunale ex art. 1129 cc, infatti, non riveste la qualità di ausiliario del giudice sicché la determinazione del compenso è regolata dall'art. 1709 cc, secondo cui ove le parti non abbiano stabilito la misura, lo stesso è stabilito in base alle tariffe o agli usi o, in mancanza, dal giudice. Non vi è dunque alcuna equiparazione tra l'amministratore nominato dall'assemblea del condominio e l'amministratore giudiziario, la cui nomina trova ragione nell'esigenza di ovviare all'inerzia del condominio ed è finalizzata al mero compimento dell'atto o dell'attività non compiuta e necessaria per la corretta gestione del medesimo, la durata del cui ufficio è pertanto a esso correlata (*Cass. 05 maggio 2021 n.11717*).

Quanto alla durata dell'incarico, questa non è determinata nel provvedimento di nomina o da una norma di legge (come per la nomina dell'amministratore tramite assemblea) e può durare fino a quando l'assemblea non provvede a nominare un nuovo amministratore. In altri termini, dopo la nomina dell'amministratore giudiziario, l'assemblea non perde il potere di nominare un amministratore ordinario, ma può far terminare in qualsiasi momento l'incarico dell'amministratore giudiziario, procedendo alla nomina dell'amministratore ordinario, una volta risolti i problemi che hanno portato alla nomina dell'amministratore giudiziario. Il suo incarico viene a cessare con il termine della gestione oppure nel momento in cui avviene la nomina dell'amministratore ordinario da parte dell'assemblea condominiale.

Il professionista è legato al Condominio da un mandato più limitato di un normale amministratore perché volto unicamente al compimento dell'atto per il quale l'assemblea non era in grado di deliberare.

Terminato detto compito, l'amministratore può ben essere revocato, non sussistendo più la motivazione originaria che aveva portato alla sua nomina.

Il provvedimento di nomina, in quanto di volontaria giurisdizione, è dunque revocabile in qualsiasi momento e può così essere superato da una successiva assemblea che provveda alla regolare nomina dell'amministratore in sostituzione di quello di nomina giudiziaria.

La sua nomina non trova fondamento in un atto fiduciario dei condomini, ma nell'esigenza di ovviare all'inerzia del condominio ed è finalizzata al mero compimento degli atti o dell'attività non compiuta.

Il termine di un anno previsto dall'art.1129 c.c., dunque, non costituisce il limite minimo di durata del suo incarico, ma piuttosto il limite massimo di durata dell'ufficio, il quale può cessare anche prima se vengono meno le ragioni presiedenti la nomina.'

ITALIALTOP®

La rivista agroalimentare

di soli prodotti italiani certificati

CHI SIAMO

Techno Services Milano è un'azienda che ha per oggetto la ricerca, sviluppo e la produzione di prodotti e servizi innovativi ad alto valore tecnologico.

SPECIALIZZATI IN ENERGIA ALTERNATIVA



CONTATTACI

+39 328 68 19 155
www.tsmilano.it
info@tsmilano.it

- Fotovoltaico
- Solare Termico
- Geotermia
- Impianti
(Condizionamento, Riscaldamento, Ibridi)

SOLUZIONI TECNOLOGICHE CHE UNISCONO RISPARMIO E MASSIMO RISPETTO AMBIENTALE

LOMBARDIA

TOSCANA

SICILIA



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

Notizie

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE ◆ ANAPIC

Il Sole 24 ore - Condominio ◆ 4 aprile 2022

Anapic segnala un forte rallentamento nei cantieri del superbonus: prezzi alle stelle

Mentre sono certi i posticipi e le nuove date di riferimento per fruire delle detrazioni previste dal SUPERBONUS 110 %, in attesa di ulteriori ultimi dettagli, dall'osservatorio di ANAPIC si evidenzia un forte rallentamento dei lavori nei cantieri, dovuti alla mancanza di materiali (ponteggi e materie prime quali polistirolo etc), diventati irrimediabili e con prezzi inaccessibili arrivati alle stelle.

La mancata erogazione di flussi finanziari a favore delle imprese (piccole e medie) ha bloccato il proseguo dei lavori edili, aggravato dai rincari recenti del gasolio con ripercussioni inevitabili che a breve bloccheranno le attività dei professionisti (architetti, commercialisti, geometri etc) con un impatto così grave che determinerà la chiusura delle imprese piccole e medie.

Gli amministratori di Condominio, a tal proposito chiedono al Governo di attivarsi velocemente per agevolare la riapertura dei flussi finanziari a favore delle imprese coinvolte nella riqualificazione del patrimonio immobiliare, affinché i lavori iniziati possano concludersi e si possa procedere con nuovi, a favore dei condomini che potranno valorizzare il loro immobile con vantaggi relativi al decoro e all'impatto ambientale.

Il presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, confida nell'accoglimento immediato di questo appello affinché non si vanifichino gli sforzi sin d'ora fatti e si riqualifichi presto gran parte del nostro prezioso patrimonio immobiliare nazionale.



Il Sole 24 ore - Condominio ◆ 12 aprile 2022

Il superbonus ha incrementato irregolarità e incidenti sul lavoro

di Lucia Rizzi (presidente Anapic)

Dopo le ultime novità in merito al Superbonus 110 % si conferma la scadenza dell'invio

Dati all'Agenzia delle Entrate il giorno 29 aprile 2022 per coloro che hanno deciso di riqualificare l'edificio e o villetta. Si è aperta la possibilità di una quarta cessione del credito, fermo restando che le banche siano responsabili in solido per il credito. È inoltre probabile che i termini per comunicare la cessione del credito slittino al 15 ottobre 2022.

Va rilevato un ulteriore dettaglio che aggrava non di poco la situazione generale.

Gli incidenti nei cantieri sono aumentati di circa il 35 per cento; il bonus ha implementato le irregolarità, in tutti gli ambiti. Sono aumentate le irregolarità anche nei cantieri, attualmente bloccati per mancanza di flussi economici.

Gli incidenti sul lavoro nei cantieri sono aumentati per inadeguatezza delle misure di prevenzione e anche di cartellonistica di pericolo.

Il fenomeno delle morti bianche è in continuo aumento e spesso non è affrontato in maniera incisiva dalle istituzioni, auspica in tal senso maggiore controllo ed invita gli amministratori di condominio a scelte oculate delle imprese e dei tecnici per la direzione lavori, affinché si possa lavorare nel rispetto delle norme di sicurezza che preservino gli addetti ai lavori da gravi incidenti spesso causa di decesso sul lavoro e si possa continuare “il faticoso” importante progetto di riqualificazione del nostro patrimonio immobiliare nazionale.

La casa familiare nella crisi di coppia: conseguenze dell'assegnazione

◆ REDAZIONALE ◆ RAPPORTI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE ◆ IN AMBITO CONDOMINIALE

L'attribuzione in godimento dell'abitazione di famiglia è tra i provvedimenti principali in caso di separazione della coppia di genitori, coniugati o no. La legge dispone che "il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli". Si tratta pertanto di un istituto volto alla tutela dei figli, ancorché il destinatario della assegnazione sia un genitore. La situazione non è priva di conseguenze sia in caso di compravendita dell'immobile assegnato, sia nel rapporto di locazione e pure in ambito condominiale.

L'assegnazione della casa: fondamento

Il giudice investito della decisione in ordine alla separazione dei coniugi o al divorzio, nonché alla regolamentazione della responsabilità genitoriale nelle coppie non coniugate, in presenza di figli minori e anche maggiorenni, ma non ancora economicamente autonomi, deve provvedere all'assegnazione della casa coniugale.

Il criterio che deve informare la decisione, sia che si tratti di genitori coniugati sia di conviventi, è quello che tenga conto del prioritario interesse dei figli (art. 337-sexies c.c.); anche in sede di divorzio la legge prevede che "l'abitazione nella casa familiare spetta di preferenza al genitore cui vengono affidati i figli o con il quale i figli convivono, oltre la maggiore età (art. 6 co. 6 Legge 898/1970).

La presenza di figli minori conviventi o comunque non ancora economicamente sufficienti costituisce dunque il presupposto essenziale su cui fondare la decisione di assegnare in godimento a uno dei genitori e quindi autorizzarlo a continuare ad abitare nella casa coniugale, indipendentemente da fatto che questa sia in comproprietà tra di loro oppure che appartenga in via esclusiva a uno solo o sia condotta in locazione. Senza qui scendere nel dettaglio del concetto di casa coniugale, è sufficiente evidenziare che tale si intende quella che viene normalmente definita come il centro degli affetti, degli interessi e delle abitudini in cui si esprime e si articola la vita familiare. Da qui l'esigenza di garantire, attraverso la sua assegnazione all'uno o all'altro coniuge, l'esclusivo interesse primario dei figli a continuare a vivere nel medesimo ambiente in cui sono stati con entrambi i genitori. L'assegnazione della casa familiare al genitore affidatario di figli minori o convivente con figli maggiorenni incolpevolmente non autosufficienti sotto il profilo economico in tanto si giustifica in quanto sia finalizzata ad assicurare l'interesse della prole alla permanenza nell'ambiente domestico in cui essa è cresciuta, evenienza questa che presuppone la destinazione dell'immobile a stabile abitazione del coniuge e del figlio (Cass. n. 26476/07).

La giurisprudenza prevalente reputa che l'assegnazione abbia come presupposto esclusivamente la tutela della con-



◆ NOME
Maria Grazia Monegat

◆ PROFESSIONE
Avvocato

servazione dell'habitat familiare per i figli minori ed economicamente non autosufficienti, purché conviventi con il genitore assegnatario (Cass. n. 32231/2018).

La casa coniugale è dunque solo quella dove ha di fatto vissuto la famiglia dei coniugi separandi o divorziandi e non già quella che questi avevano acquistato magari in comunione di beni con l'intenzione di trasferirvisi, neppure lo è quella adibita a dimora per le vacanze. A nulla rileva il titolo proprietario, sì che pur di proprietà di uno dei genitori ben può essere assegnata all'altro non proprietario: la deroga al regime ordinario della proprietà nell'ambito della crisi familiare trova il suo fondamento nella necessità di garantire l'interesse superiore della prole rappresentato, nel momento particolarmente delicato della disgregazione del nucleo familiare, dalla continuità dell'habitat familiare e sociale preesistente alla crisi. Per quanto attiene alla natura dell'assegnazione della casa coniugale un primo orientamento afferma che il diritto sulla casa coniugale riconosciuto al coniuge non titolare di un diritto di proprietà o di godimento, con il provvedimento di assegnazione in sede di separazione o divorzio, ha natura di diritto personale di godimento e non di diritto reale. (Cass. n. 4719/2006).

Secondo un altro orientamento si tratta invece della costituzione del diritto reale di abitazione di cui all'art. 1022 c.c. (Cass. n. 9998/2017).

Effetti dell'assegnazione e compravendita

Una volta emesso il provvedimento di assegnazione, con l'omologa dell'accordo di separazione o con la sentenza di separazione o divorzio o con il decreto che regola la responsabilità genitoriale dei non coniugati, il genitore assegnatario diventa titolare di un atipico diritto di godimento (Cass. n. 3934/08) che ben può essere opposto al terzo compratore a cui il coniuge non assegnatario, unico proprietario, venda la casa coniugale.

L'accortezza del coniuge assegnatario sta però nel trascrivere subito nei registri immobiliari il suo diritto a continuare a occupare il bene, di modo che anche il terzo acquirente ne abbia conoscenza e sia tenuto a rispettarlo sino a quando tale diritto verrà meno perché così avrà deciso un al-

tro giudice. E infatti, in quanto diritto di godimento e sulla base delle previsioni di cui al disposto dall'art. 1599 cod. civ. in tema di rapporto di locazione, la sentenza di assegnazione della casa pronunciata nel giudizio di separazione o di divorzio, se non trascritta, è opponibile al compratore dell'immobile solo nel limite di nove anni dalla data di assegnazione della casa.

Il che significa che l'acquirente della casa coniugale è obbligato a tollerare l'occupazione dell'immobile da parte del coniuge assegnatario e dei di lui figli conviventi almeno per nove anni. La tolleranza si può invece protrarre per ben più tempo se il provvedimento di assegnazione viene trascritto. Nel caso in cui un bene immobile sia stato assegnato, in sede di divorzio o di separazione, a uno dei coniugi e venga poi acquistato da un terzo, questi ha diritto di proporre azione ordinaria di accertamento, onde far verificare la decadenza dei presupposti per l'assegnazione, ma anche per ottenere la condanna dell'occupante al pagamento dell'indennità di occupazione a decorrere dal momento della mora restitutoria, realizzata mediante intimazione o richiesta, ovvero, in mancanza, dalla domanda giudiziale (Cass. n. 1744/2018).

Il problema però si pone nel caso in cui la vendita dell'immobile avvenga prima che sia emesso il provvedimento di assegnazione. La soluzione deve ricercarsi nella possibilità o meno di trascrivere il ricorso per separazione contenente la domanda diretta ad ottenere l'assegnazione della casa coniugale. Da un lato va salvaguardato il principio per cui la durata del procedimento non deve andare in danno di chi è costretto ad agire in giudizio per ottenere tutela del diritto della prole di continuare a vivere nella casa familiare; dall'altro va osservata la tassatività degli atti che l'art. 2653 cod. civ. prevede come trascrivibili, tra i quali certamente non rientra il ricorso per separazione, essendo questo solo lo specifico provvedimento con il quale si giunge poi a costituire il diritto di assegnazione della casa coniugale.

Sul punto sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 13523/06 che, seppure decidendo su una diversa tematica, ha comunque affermato per la prima volta la possibilità di attribuire all'elencazione di cui al citato articolo una interpretazione estensiva e di farvi rientrare dunque tutti quegli atti che, sebbene non contemplati dalla norma, mirano a raggiungere la medesima finalità.

Non vi è pertanto più ragione per negare la trascrivibilità della domanda volta ad ottenere l'assegnazione della casa familiare e per rendere in tal modo opponibile al terzo acquirente il diritto del coniuge che poi risulterà assegnatario di continuare ad abitarla con i propri figli. Gli effetti della trascrizione, in buona sostanza, decorrono non già dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione, ma dal momento della trascrizione del semplice ricorso per separazione contenente la richiesta di assegnazione. Simile ragionamento si pone in perfetta aderenza con lo spirito delle ragioni che devono giustificare l'assegnazione della casa familiare all'uno piuttosto che all'altro coniuge, di modo che il ritardo nell'emissione del relativo provvedimento non vada a pregiudicare in maniera irreparabile il primario diritto dei

figli di restare nella casa dove hanno vissuto sino a prima della separazione dei loro genitori. Con la trascrizione del ricorso contenente la domanda di assegnazione vengono in pratica prenotati gli effetti che poi avrà il relativo provvedimento, quello di rendere opponibile al terzo acquirente il diritto del coniuge assegnatario di continuare a godere del bene nonostante non ne sia proprietario, con il solo obbligo di riconoscere il rimborso degli oneri condominiali (o spese ordinarie in genere) di pertinenza dell'unità immobiliare dapprima adibita a casa coniugale. Ciò impone naturalmente una maggiore attenzione da parte del compratore, che nello svolgere le necessarie visure prima dell'acquisto, deve prestare attenzione alla trascrizione non solo del provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge del venditore, ma anche della semplice domanda contro costui proposta per ottenerne l'assegnazione. Una sua eventuale negligenza in tal senso potrebbe privarlo della disponibilità del bene per un tempo che si presenta di volta in volta variabile e che dipende dal verificarsi di un evento a lui totalmente estraneo, vale a dire di un provvedimento del giudice che, valutate le condizioni del coniuge assegnatario e dei figli con lui conviventi, revochi il diritto di costoro di continuare a vivere nell'immobile ormai di proprietà di terzi e gli riconosca conseguentemente il diritto di poterne liberamente godere secondo i propri diritti.

La casa acquistata in comunione legale tra i coniugi

Il regime patrimoniale legale della famiglia, in mancanza di una diversa scelta da effettuarsi al momento della celebrazione del matrimonio e anche in un momento successivo, è quello della comunione dei beni. È il regime legale, ossia quello che per legge si applica alle coppie coniugate, salvo che appunto non scelgano il diverso regime della separazione dei beni. Nella comunione legale non vi sono quote e vi entrano a far parte gli acquisti effettuati dai coniugi, separatamente o congiuntamente, in costanza di matrimonio. Nessuno dei due coniugi può dunque rinunciare alla proprietà di un bene acquistato dall'altro, se non dopo avere provveduto a modificare il regime patrimoniale della famiglia. Le quote di partecipazione sono inderogabilmente uguali per ambedue i coniugi, come ben si evince sia dall'art. 194 cod.civ., che prevede che la divisione si effettui ripartendo in parti uguali fra i coniugi l'attivo e il passivo, sia dal 3° comma dell'art. 210 cod.civ. che dispone l'inderogabilità della normativa sull'uguaglianza delle quote.

Tutto ciò che è entrato nella comunione può essere venduto solo con l'unanime consenso di entrambi i coniugi.

L'art. 179, 1° comma, cod. civ. disciplina i beni esclusi dalla comunione. L'acquisto di beni immobili eseguito dopo il matrimonio che servono alla professione di uno dei coniugi, affinché resti bene personale e quindi escluso dalla comunione è necessario che alla dichiarazione di esclusione dalla comunione resa dal coniuge acquirente si accompagni anche la pari dichiarazione dell'altro coniuge che invece non partecipa all'acquisto.

Se manca il consenso di entrambi i coniugi alla vendita, il coniuge pretermesso può esperire l'azione di annullamento degli atti di disposizione di beni immobili nel termine di

un anno che decorre da quando egli ha avuto conoscenza dell'atto compiuto senza il suo benestare e in ogni caso entro un anno dalla trascrizione. Se la trascrizione non è stata effettuata, il termine decorre dallo scioglimento della comunione. L'azione di annullamento può estendersi anche ai contratti preliminari di compravendita di immobile, nel caso che l'un coniuge l'abbia stipulato senza il consenso dell'altro e non sia intervenuta una successiva ratifica.

Il coniuge dissenziente ha dunque un anno di tempo per chiedere l'annullamento dell'atto posto in essere senza il suo consenso, decorso il quale l'atto diviene pienamente efficace anche nei suoi confronti, sebbene non abbia preso parte a formarlo.

La previsione di tale termine relativamente breve è invero dettata dalla necessità di contemperare gli opposti interessi, l'uno del coniuge pretermesso in un atto di disposizione di un bene rientrante nella comunione e l'altro dell'esigenza di facilitare la circolazione dei beni immobili (Cass. n.88/07). Qualora comunque il promissorio acquirente non riesca ad ottenere il trasferimento della proprietà oggetto del contratto preliminare, egli può agire nei confronti del coniuge promittente venditore al fine di ottenere il risarcimento dei danni. Nel caso in cui l'immobile sia stato acquistato con scrittura privata da uno dei futuri coniugi prima del matrimonio e il rogito sia invece compiuto dopo la nascita della comunione, il bene non cade in comunione e la prova dell'antiorità dell'acquisto può essere fornita con ogni mezzo nei confronti dell'altro coniuge.

Occorre pertanto prestare non poca attenzione nel caso in cui si decida di acquistare un immobile, nel senso che, oltre alle normali visure dirette ad accertare l'esistenza o meno di pesi e trascrizioni pregiudizievoli, occorre accertarsi se chi vende sia coniugato e se si trovi in regime di comunione di beni, nel qual caso occorre il consenso alla vendita anche dell'altro coniuge, mancando il quale l'atto può essere soggetto, come si è visto, all'azione di annullamento.

Effetti dell'assegnazione e rapporto di locazione

A seguito del provvedimento di assegnazione della casa familiare, disposto nell'ambito del processo di separazione o di divorzio dei coniugi nelle coppie di fatto (ossia persone stabilmente conviventi) con prole, il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario subentra nel contratto di locazione. La regola è espressamente prevista dall'art. 6 della L.392/1978 che prevede la successione nel contratto da parte dell'assegnatario. Ciò determina, pertanto, l'estinzione del rapporto di locazione con il coniuge (o convivente more uxorio) che era originariamente conduttore, rapporto che dunque non potrà più rivivere in capo a quest'ultimo. Il rapporto locatizio con il coniuge (o convivente more uxorio) non assegnatario si estingue anche qualora il contratto di locazione fosse stato sottoscritto da entrambi i coniugi (o conviventi).

In questo caso il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario succede nella ideale quota del non assegnatario. In tal caso non rileva il fatto che l'obbligazione, che era stata assunta dai coniugi (o convivente more uxorio), avesse carattere solidale giacché il vincolo di solidarietà è sciolto ex

lege. Si avrà, pertanto, la riconsegna dell'immobile in senso figurativo e virtuale, dal vecchio conduttore al locatore e contestualmente la consegna, in senso sempre figurativo, del bene oggetto della locazione dal locatore al nuovo conduttore.

Non si tratta però di una cessione legale, perciò non sarà possibile applicare in tal caso la disciplina dettata dagli artt. 1406 c.c. e ss.: non vi è necessità di consenso da parte del locatore anche se è necessario comunicare allo stesso il provvedimento di assegnazione che, secondo la prevalente giurisprudenza, determina il subentro nel contratto di locazione in modo del tutto automatico e indipendente dal fatto che di tali situazioni venga data comunicazione al locatore, o che questi ne risulti comunque informato.

Si è osservato che la suddetta automatica operatività sarebbe perfettamente rispondente alla ratio del citato art. 6 L. 392/1978 che costituisce espressione del più generale principio di tutela del nucleo familiare, contenuto nel nostro ordinamento giuridico positivo.

Il legislatore, pertanto, avrebbe inteso riconoscere e valorizzare quella particolare aggregazione sociale che è, appunto, la famiglia, in cui ciascun componente è portatore di diritti soggettivi autonomi e gode di particolari agevolazioni, che gli derivano proprio dall'essere membro di un nucleo familiare.

Partendo da tale premessa, si è giunti a ritenere che, allorché un immobile ad uso abitativo venga dato in locazione a una famiglia, il contratto di locazione, normalmente riconducibile alla categoria dei contratti intuitu personae, diventerebbe un contratto intuitu familiae, nel senso che per il locatore diventerebbe indifferente che, nell'ambito della famiglia cui ha locato l'immobile, goda del contratto l'uno o l'altro dei suoi membri.

Ne conseguirebbe, pertanto, che entrambi i coniugi sarebbero titolari del rapporto locatizio e, dunque, l'assegnazione al coniuge (o convivente more uxorio) non originario conduttore non potrebbe configurarsi come successione nel rapporto contrattuale, dovendosi considerare il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario parte del contratto sin dall'origine.

Va però sottolineato che la citata legge nel prevedere la successione di un coniuge (o convivente more uxorio) all'altro consente l'estromissione del conduttore originario.

Da ciò consegue che, in caso di mancato pagamento dei canoni di locazione relativi alla casa coniugale, il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario sarà tenuto a versare i canoni stessi maturati e non corrisposti al locatore, oltre a dover risarcire il danno da ritardato pagamento nella misura degli interessi di legge a far data dalle singole scadenze. Nel caso in cui il locatore intraprendesse un'azione di sfratto per morosità nei confronti del coniuge (o convivente more uxorio) non assegnatario, quest'ultimo, costituendosi, potrebbe eccepire la carenza di legittimazione passiva e pertanto impedire la convalida l'ordinanza di sfratto. Nell'ipotesi in cui il coniuge (o convivente more uxorio) ex conduttore non compaia e faccia convalidare la licenza o lo sfratto, il coniuge (o convivente more uxorio) assegnatario può impugnare l'ordinanza di convalida con l'opposizione di

terzo ordinaria, ex art. 404 c.p.c., chiedendo la sospensione dell'esecuzione, ex art. 407 c.p.c., e bloccando la situazione fino alla formazione di un nuovo titolo esecutivo.

Infatti, se da un lato con l'assegnazione della casa familiare si determina lo scioglimento (o l'estinzione) del rapporto locatizio nei confronti dell'originario conduttore, dall'altro fa sorgere, per sola volontà di legge, in capo al subentrante, un diritto soggettivo perfetto, della cui autonomia non può dubitarsi, posto che verrebbe svuotato di contenuto se non fosse tutelabile nella sua pienezza nei confronti del locatore, indipendentemente dalle ragioni che possano farsi valere dall'originario conduttore o contro di lui per condotte a lui imputabili.

Nel caso di convalida di sfratto nei confronti dell'originario conduttore, di fatto, viene emessa una pronuncia giudiziale inter alios lesiva dell'autonomo diritto del terzo, come tale da quest'ultimo impugnabile con l'opposizione di terzo, per ottenere la dichiarazione di inefficacia della convalida rispetto al terzo (l'assegnatario) nei confronti del quale ogni domanda va proposta in un giudizio da instaurare "ex novo" innanzi al giudice competente.

Effetti dell'assegnazione e spese condominiali

Nella decisione in merito all'assegnazione della casa coniugale/familiare il giudice, di norma, stabilisce chi tra i due genitori debba pagare le spese di condominio: qualora, però, non lo faccia, esse sono a carico dell'assegnatario. Nel caso di assegnazione dell'unità immobiliare posta in condominio, si verifica una scissione tra l'utilizzatore del bene (colui, cioè, che ha ottenuto dal giudice l'assegnazione dell'immobile) e il proprietario.

Si pone quindi il problema di stabilire chi dei due debba pagare le spese di condominio, sia quelle dell'ordinaria gestione che quelle straordinarie.

È opportuno - ma non sempre succede - che sia il giudice, nella sentenza di separazione o divorzio a specificare quale genitore debba pagare le spese relative alla casa, comprese quelle condominiali. Di norma, queste spese vengono messe a carico dell'utilizzatore, ma non sempre: è il caso, ad esempio, in cui il genitore assegnatario sia anche quello economicamente più debole, magari perché non lavora e si occupa della cura dei figli.

In tale ipotesi è indispensabile regolamentare specificamente che gli oneri condominiali sono a carico del genitore proprietario dell'immobile, ad esempio, quale integrazione dell'assegno per contribuire al mantenimento dei figli.

Se invece il giudice non dice nulla nel proprio provvedimento e si limita solo a stabilire a chi dei due coniugi vada la casa, si applica la regola generale che prevede che tutte le spese relative all'uso dell'immobile, come le spese condominiali e quelle di manutenzione delle cose comuni dell'edificio sono a carico dell'utilizzatore, dunque del genitore assegnatario, mentre le spese straordinarie o di conservazione sono a carico del proprietario.

In tal senso si è espressa la giurisprudenza affermando che quando un appartamento sito in condominio è oggetto di diritto reale di abitazione, il titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di

manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 cod. civ., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ., che si riflettono anche, come confermato dall'art. 67 disp. att. cod. civ., sul pagamento degli oneri condominiali, costituenti un'obbligazione propter rem (Cass. n. 9920/2017).

In caso di morosità nel pagamento delle spese condominiali l'amministratore di condominio può notificare il decreto ingiuntivo sia all'assegnatario dell'immobile che all'effettivo proprietario (salvo poi il diritto di quest'ultimo di rivalersi nei confronti dell'ex coniuge).

I due, infatti, sono responsabili in solido.

L'assegnazione rileva anche ai fini dell'anagrafe condominiale, introdotta dalla riforma del condominio di cui alla L. n. 220/2011, la cui tenuta costituisce uno degli obblighi a carico dell'amministratore, non senza che vi siano specifici doveri a carico dei condomini.

Infatti, la norma pur essendo inserita nell'art. 1130, co.1, n.6 c.c., dedicato alle attribuzioni dell'amministratore, il cui elenco è introdotto con il verbo ausiliare "deve"; pone pure a carico dei condomini delle attività la cui omissione è sanzionata con l'addebito dei costi sostenuti "ai responsabili". È previsto che spetta all'amministratore "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

Sarà dunque onere dei coniugi (o conviventi more uxorio), in seguito all'emissione del provvedimento di assegnazione, nel caso di abitazione in condominio, informare l'amministratore delle novità intervenute perché provveda all'aggiornamento dei dati in suo possesso; in difetto scatterà la procedura prevista dall'art. 1130, co.1, n.6 c.c.

L'assegnazione della casa coniugale rileva quindi anche nell'ambito di applicazione della norma sulla tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, co.1, n.6 c.c. in quanto si tratta, a seconda degli orientamenti, del venir in rilievo la costituzione di un diritto personale di godimento o di un diritto reale di godimento.

Qualche intoppo con i Superbonus! Ma procediamo ugualmente...

◆ MICHELE RUSSO ◆ INTERVISTA ◆



Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

A.M. si nasce o si diventa?



◆ **NOME**
Michele Russo
◆ **PROFESSIONE**
**Amministratore
di Condominio
iscritto Anapic**

Questa rubrica, “Amministratore manager” di Anapic, ha il fine di presentare ai lettori gli amministratori dell’Associazione presieduta da Lucia Rizzi.

Provenendo da studi ed esperienze le più diverse, tutti gli Amministratori manager intervistati hanno in comune la capacità di aver fatto una scelta specifica, dichiarandosi sempre in ogni caso assolutamente “soddisfatti” e “realizzati” nella loro professione: una professione sempre più impegnativa, a detta di tutti, soprattutto dopo la promulgazione della famosa Legge 220/2012, che ha definito esattamente le responsabilità del ruolo dell’AM, come mai in passato.

Così la figura un po’ “artigianale” del vecchio amministratore, alle prese con i conti e le piccole beghe di ogni condominio, veniva sostituita pian piano da quella del “manager” professionista e professionale, capace di attrezzarsi al meglio per far fronte a un’infinità di responsabilità anche penali stabilite dalla Legge.

Dopo questa doverosa premessa, eccomi qui, seduto di fronte a un affabile “quarantino” (come scriverebbe Montalbano/Camilleri) dall’aria perbene, con una sfumatura di timidezza avvertibile a fior di pelle, in un contesto “su misura”: una stanza automa all’interno di romantico cortile, in una delle tante villette Liberty in via Giuriati, nel cuore di Milano, accanto a piazza Grandi e corso XXII Marzo.

Milanese, dopo gli studi di ragioneria al Cattaneo il giovane Michele Russo fa la sua prima esperienza lavorativa in un grosso studio di commercialisti, iniziando a occuparsi - fra le altre cose - anche di contabilità condominiale. E’ un ambito che lo appassiona.

Così, dopo una gavetta di qualche anno, Michele decide di sganciarsi: apre la sua partita iva e incomincia a seguire in proprio qualche condominio.

- Quando ha conosciuto Anapic?

“Nel 2013, in coincidenza con la mia scelta di diventare AM: ho incontrato Lucia Rizzi, attuale presidente di ANAPIC... Ormai è diventata anche una cara amica, e mi ha sicuramente aiutato nell’intraprendere questa professione”.

- Quanti condomini segue direttamente oggi?

“Una trentina in tutto, la maggior parte qui a Milano; altri a Cusano Milanino, dove mi aiuta un collaboratore esterno. Anche qui ho un valido supporto, grazie a un’altra mia collaboratrice”.

- La mia prima domanda riguarda il Superbonus... Quanti ne ha in programma?

“Guardi... Ha toccato un tasto dolente. La scelta del Superbonus, sicuramente allettante sulla carta, è diventata in realtà una montagna enorme da scalare... E la responsabilità non è certo tutta di noi amministratori.

“E’ anche del Governo, che dopo un decreto con molte indicazioni insufficienti e successive integrazioni, sta intervenendo ancora a modificare tempi e modalità, al punto che noi non sappiamo più cosa dire ai condomini che si sono orientati verso tale scelta.

“Lei sarà al corrente che - pur restando la fine del 2023 come data ultima per la conclusione dei lavori - oggi è stato disposto il blocco della cessione del credito. E stiamo aspettando di vedere i passi successivi...”

“Vede io avevo iniziato l’iter in alcuni condomini, come prescritto, con la diagnosi energetica, che in almeno tre stabili è stata ultimata. Ed era dunque possibile avviare i lavori. Ma oltre al blocco che le dicevo in materia finanziaria, oggi esistono pure problemi di approvvigionamento di materie prime e di lievitazione dei costi. Quindi è tutto ‘bloccato’...”.

- Se non doveste riuscire a ‘ripartire’, come finirà per i condomini?

“Beh, ci sarà da pagare solo la diagnosi energetica, che è comunque a carico loro: stiamo parlando di qualche centinaio di euro a carico di ogni condòmino.

“Così ho preferito orientarmi piuttosto verso altri lavori, come il rifacimento delle facciate, che nel 2021 prevedevano uno sgravio del 90% portato al 60% nell’anno corrente. In tali casi si riesce a procedere e ad arrivare fino in fondo. Certo la situazione oggi non è semplice. E ci mancava solo la guerra in Ucraina”.

- L’altra domanda che volevo farle, perché sembra diventata un’urgenza improcrastinabile, riguarda il tema della “sicurezza” nei condomini...

“Le rispondo che - fortunatamente - alcuni miei condòmini dispongono ancora di un custode, che in alcuni casi abita nel condominio: una innegabile garanzia in fatto di sicurezza. Nel caso di assenza di un custode, molti condòmini si sono attrezzati con telecamere, la cosiddetta ‘videosorveglianza’, o anche con Vigilanza notturna in qualche caso...”

“Tuttavia riscontriamo problematiche a mio parere irrisolvibili”.

- Di che tipo?

“Consideri che gli intrusi si muovono quasi esclusivamente a tarda notte, e sono quasi sempre incappucciati. Disponiamo dunque di filmati dell’intrusione, ma le stesse Forze dell’Ordine non possono risalire all’identità dei soggetti filmati, responsabili dell’effrazione.

“E pensi che, in certi casi, si introducono solo per rubare una bicicletta nel cortile dello stabile. Cosa potremmo fare di più? Non glielo so dire...”.

A questo punto rifletto sul fatto che - anche nel recente webinar organizzato da Anapic sulla sicurezza, con la partecipazione di esponenti politici e tecnici - la conclusione è stata una sola: per risolvere alcune problematiche non bastano provvedimenti locali e amministrativi. Si dovrebbe invece partire da interventi di politica nazionale di più ampio respiro, che in realtà nessuno è intenzionato a sobbarcarsi.

- Lei ha registrato di recente un aumento della morosità nei condomini che gestisce?

“Devo dire che la morosità da me riscontrata si riduce finora a qualche caso isolato, per il quale si procede con un decreto ingiuntivo.

“Certo nell’hinterland è già tanto se si riesce a realizzare una gestione condominiale ordinaria. Il che è un peccato, perché così facendo le strutture e gli stabili si deteriorano e con il passare del tempo gli interventi per risanarli diventano poi sempre più costosi”.

- Ma almeno con la fine del Covid sono riprese le assemblee “in presenza”, che a condòmini anziani creano meno problemi di quelle “on line”, no?

“Certo! Anche se in alcuni casi invece abbiamo inserito nei regolamenti di Condominio la possibilità di continuare a tenerne da remoto: in quei casi, se tutto funziona, è tutto più comodo e veloce”.

- In conclusione le domando quindi: lei è soddisfatto della sua scelta professionale?

“Assolutamente sì. Devo però confessarle che gli inizi sono stati ‘duri’... Ma pian piano molti tra gli ‘amministratori’ di vecchio stampo, soprattutto dopo la definizione per legge di ruoli e responsabilità dell’AM, si sono fatti da parte...”

“Così ho potuto ampliare il mio ambito di attività e adesso sono assolutamente soddisfatto dei risultati ottenuti!”.

Info:

www.amministratori.info

Via M. Giuriati 4, 20129 Milano (MI)

Via E. Pedretti 21, 20095 Cusano Milanino (MI)

Telefono e fax: 02 91 43 77 73

30 gennaio 2022

Iniziativa lodevole a sostegno dei senzatetto

“In questi giorni Lucia Rizzi, Presidente dell’Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini (ANAPIC), ha avviato una lodevole iniziativa per offrire un riparo sicuro ai tanti senzatetto che in questo gelido inverno non trovano un rifugio accogliente per la notte, coinvolgendo sempre più condomini di Milano disposti ad accogliere persone bisognose all’interno dei propri stabili.

“Mi auguro che il Comune di Milano, sulla scia di quanto già avviene in altre realtà, possa avviare subito un’interlocuzione con la presidente Rizzi, offrendo il suo contributo a questa nobile causa” spiega Gianluca Comazzi, Consigliere comunale e Capogruppo di Forza Italia in Consiglio regionale Lombardia.

“Ogni anno - prosegue Comazzi - assistiamo inermi alla drammatica fine di alcuni senzatetto, che a causa del freddo e della mancanza di un riparo sicuro perdono la vita nell’indifferenza generale.

“Un dramma che porta con sé alcune domande: in che condizioni versano le strutture di accoglienza comunali? A quanto ammontano i contributi di sostegno per l’affitto e quelli destinati alle persone meno abbienti?

“Mi auguro - è la sua conclusione - che la giunta milanese avvii un dialogo proficuo con Anapic affinché si creino le giuste condizioni per sostenere e aiutare i nostri cittadini in difficoltà”.

<https://www.videonotizietv.it/cronaca/iniziativa-lodevole-sostegno-dei-senzatetto>



AMMINISTRO UN IMMOBILE SEMPRE SICURO



CONDOMINIO & SERVIZI

TUTELI IL CONDOMINIO IN CASO DI CONTROVERSIE LEGALI

RIPARI I DAMNI RAPIDAMENTE CON ARTIGIANI QUALIFICATI

RIPRISTINI IL CONDOMINIO IN SEGUITO A ALLUVIONE O TERREMOTO

GESTISCI IMMOBILI PLURIFAMILIARI CON UNA SOLA POLIZZA

SCOPRI COME TUTELARE IL CONDOMINIO E CHI LO ABITA CON UN'UNICA POLIZZA E GARANTISCI PROTEZIONE, ASSISTENZA, SERVIZI E RIPARAZIONE DIRETTA DEI DAMNI A FABBRICATI O IMMOBILI PLURIFAMILIARI CON UN'EFFICIENZA SEMPRE AL TOP.

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1973

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

CERNUSCO SUL NAVIGLIO ·
Via Leonardo Da Vinci, 35 · Tel. 02 92140259
info@assiplansrl.it

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
www.assiplansrl.it

La rivista agroalimentare

di soli prodotti italiani certificati

Il decoro architettonico degli edifici

◆ REDAZIONALE ◆ DECORO ARCHITETTONICO ◆ RELATIVE AUTORIZZAZIONI

Non occorre essere un condominio di lusso per aver diritto alla tutela del “decoro architettonico”. Anche un condominio normale, o non di pregio, ha diritto a vedere rispettata la propria estetica. Troppo frettolosamente si tende infatti a pensare che, siccome uno stabile non è esteticamente notevole o gradevole, il suo aspetto possa essere alterato impunemente.

Non è così. A parte i profili urbanistici – che qui non interessano – anche un condominio normale ha diritto alla propria “fisionomia architettonica” e a non vedersi deturpato. Certamente, più di pregio è lo stabile, maggiore sarà l’attenzione da riservare al suo aspetto e alle alterazioni dello stesso, ma anche un comune edificio ha diritto alla propria integrità estetica.

Sul punto si cita la recente Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 09/02/2022) 10/03/2022, n. 7864 per cui “L’opera di cui si denuncia l’illegittimità deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare, rispetto al preesistente complesso, una rilevante disarmonia percepibile da qualunque osservatore, senza che occorra che l’edificio sia dotato di particolare pregio artistico, ma soltanto di una fisionomia propria, a meno che, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si trovi in stato di degrado complessivo tale da rendere ininfluenti ogni ulteriore intervento.

Richiamata la nozione di “decoro architettonico” da intendersi come riferito all’estetica del fabbricato data dall’insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità, non avendo influenza, ai fini della tutela prevista dall’art. 1120 c.c., il grado di visibili-



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

tà delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell’edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. n. 851/2007), è stato però ribadito che l’apprezzamento del giudice, da condurre in base alle caratteristiche stilistiche dell’immobile al fine di verificare l’esistenza di un danno economicamente valutabile, sfugge al sindacato di legittimità ove congruamente motivato (Cass. n. 18928/2020; Cass. n. 10350/2011; Cass. n. 1297/1998)”. Certamente, la nozione di “bello” o “brutto” presenta caratteri di soggettività, (e quindi le Sentenze possono essere in concreto molto diverse tra loro) ma una valutazione di massima non è impossibile.

Nei casi di immobile di particolare rilievo può soccorrere una CTU, ma sovente può essere d’aiuto il regolamento condominiale, il quale, nel disciplinare l’uso delle cose comuni, ben può contenere disposizioni a tutela del decoro architettonico dell’edificio. Tra le pronunce più recenti si cita Tribunale Udine, 31/01/2022, n. 107 In materia condominiale, l’allocazione di condizionatori in una zona della facciata non consentita dal regolamento che ne alteri l’originaria destinazione configura pregiudizio del decoro architettonico dell’intero immobile. In questo caso il regolamento vietava i condizionatori in facciata e, a questo punto, poco importa dove si trovasse o che aspetto avesse in generale il condominio. Prescrizioni e divieti quali quello in esame potrebbero e possono dunque annullare o ridurre il margine di opinabilità nel valutare l’impatto estetico di antenne, cavi, ecc. la cui posa, spesso molto raffazzonata, è al centro di non poche controversie. I condomini hanno a suo tempo deciso che una certa cosa non si fa, o si fa in un certo modo, e questo riduce l’alea della valutazione, anche giudiziale.

Si direbbe quindi che, per certi versi, anche la Cassazione abbia sposato la linea della “finestra rotta” per cui trascurare una lesione estetica può portare a poco a poco a un peggioramento o a un degrado dell’ambiente urbano, quantomeno nell’aspetto.



LUNEDÌ 14 MARZO ORE 17:30
EVENTO DA REMOTO
TRAMITE PIATTAFORMA ZOOM



INNOVAZIONE DIGITALE E RICEZIONE CANALI TV

WEBINAR

CON GLI AMMINISTRATORI ANAPIC I TECNICI E GLI ENTI PER IL CORRETTO RICEVIMENTO DEI CANALI LOCALI.

- Modera e intervieni: **Lucia Rizzi** Presidente ANAPIC (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio)
- Relatore: **Dario Guidotti** Esperto tecnico ricezione canali Tv
- Relatore: **Marcella Caradonna** Presidente Ordine Dottori Commercialisti di Milano
- Interviene: **Massimiliano Bastoni** Consigliere Regionale Componente V e IV Commissione e cons. segretario della Commissione Carceri



INDIRIZZO COLLEGAMENTO:
<https://us02web.zoom.us/j/83181598532?pwd=Y0pza0Q2L3Vaa09DNXFDQzFPeC95UT09>
ID RIUNIONE: 831 8159 8532
PASSCODE: 533154

Installazione in condominio di un'antenna per trasmissione dati telefonia

◆ REDAZIONALE ◆ INSTALLAZIONE ANTENNE ◆ DELIBERE ASSEMBLEARI

In un momento di difficoltà economiche da parte di molti condòmini - dovuta alla pandemia ed all'aumento dei prezzi del gas, del riscaldamento e dell'energia elettrica - appare sempre più allettante per un Condominio concedere in locazione il lastrico solare comune per l'installazione di apparati trasmettenti.

Occorre premettere che il canone di locazione pagato a un Condominio, per la locazione di una parte comune, ad es. l'appartamento che aveva il custode o una porzione di copertura, viene "distribuito" dall'Amministratore ai condòmini, ossia ai partecipanti alla comunione, in base ai millesimi generali di proprietà. Pertanto i condòmini si troveranno ad avere un accredito delle pigioni versate.

Tuttavia tale scelta non è di così facile attuazione, come potrebbe apparire.

Infatti, previa delibera assembleare, l'Amministratore può farsi autorizzare alla stipula di un contratto di locazione della copertura o del lastrico solare comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., a favore di un gestore di telefonia.

Ma quale maggioranza occorre all'Amministratore per essere autorizzato alla conclusione di detto contratto in nome del Condominio? Innanzitutto bisogna partire dall'analisi dei due articoli del Codice che, a mio avviso, sono più attinenti al nostro caso: l'art. 1108 dal titolo "Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione" e l'art. 1120 dal titolo "Innovazioni". Andando nel dettaglio ci interesserà il III^a comma dell'art. 1108 che recita: "È necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni" ed il IV^a comma dell'art. 1120 che prevede: "Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino".

La giurisprudenza con tre interessanti pronunce di merito ha statuito, per ragioni differenti, ma ancorate ai due suddetti articoli, che occorre l'unanimità dei consensi per dare in uso il lastrico solare al fine di installare un'antenna ed apparato radio per telecomunicazioni di cellulari. Sul punto c'è concordia.

Tuttavia i Giudici arrivano a tale conclusione utilizzando criteri e interpretazioni giuridiche differenti. Il Tribunale di Perugia, con la sentenza n. 1525/2016, scrive, in un passaggio saliente della sua decisione, che "la stazione radio installata, come peraltro ben visibile nelle foto allegate al fascicolo di parte attrice, rappresenta un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120 comma 2 c.c., perché, in relazione alle caratteristiche strutturali dell'edificio, l'installazione di apparati radio e di supporti di antenna non presenta alcuna caratteristica di stile in comune con il resto dell'immobile, comportando una disarmonia e un'alterazione del decoro archi-



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



tettonico, resa ancora più evidente, nel caso di specie, dalle notevoli dimensioni e quantità degli impianti installati, con indubbio impatto visivo e deprezzamento dell'immobile...". Il Tribunale del capoluogo umbro basa quindi la sua decisione sulla lesione del decoro architettonico. Stesso criterio venne utilizzato dal Tribunale di Milano nella sentenza n. 12663/2002, con la quale richiese l'unanimità dei consensi dei condòmini per autorizzare l'Amministratore a stipulare, con una società telefonica, il contratto di locazione di parte del lastrico solare, integrando siffatta opera un'innovazione vietata ex art. 1120 comma 2 c.c.

La Corte d'Appello di Firenze, con la sentenza n. 1470/2005, avente ad oggetto la decisione circa l'impugnazione di una delibera assembleare da parte di un condòmino, stabilisce sì la necessità dell'unanimità della compagine condominiale per concedere in locazione una porzione di parti condominiali per l'installazione di antenne e apparati radio per telecomunicazioni cellulari, ma tale pronuncia matura in virtù dell'art. 1108 c.c. Il Collegio toscano motiva la sua decisione osservando che "... la struttura la cui realizzazione si è consentita che con la delibera impugnata è destinata ad essere stabilmente infissa sul lastrico solare, ergendosi in altezza; ciò significa che con la decisione assembleare si è costituito sul lastrico comune un diritto reale di superficie (afferma l'art. 952 c.c. che "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà"), cosa espressamente vietata, senza il consenso di tutti i condòmini, dal comma III dell'art. 1108 c.c."

In sostanza i Giudici fiorentini, vista la portata dell'opera sul lastrico, qualificano la concessione in uso per l'antenna come la costituzione di un diritto reale di superficie.

In conclusione, a prescindere dai ragionamenti e dalle qualificazioni giuridiche a supporto delle prefate decisioni, le tre sentenze di merito esaminate ci indicano chiaramente che per l'installazione dell'antenna per la ricezione e trasmissione dei dati di cellulari su parti comuni, necessita l'unanimità dei consensi dei condòmini.

Responsabilità condominiale per le opere edilizie abusive

◆ REDAZIONALE ◆ ABUSI EDILIZI ◆ NORMATIVE

L'attività edilizia in ambito condominiale può interessare le proprietà esclusive dei condòmini, oppure le proprietà comuni: qui affronteremo il tema delle ripercussioni di ordine amministrativo che possono aversi in ambito condominiale qualora si verificano delle irregolarità edilizie.

Va infatti soggiunto che le attività edilizie, salvo quelle di più modesta entità, sono sottoposte al controllo comunale e per tale ragione devono essere precedute da un titolo abilitativo, che varia in relazione alla rilevanza dei lavori (CIL-SCIA-permesso di costruire), secondo la disciplina del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) e la normativa regionale (in Lombardia, l.r. 12/2005).

Il DPR 380/2001 contempla diverse tipologie di abuso edilizio, primariamente in relazione ad interventi che richiedono il permesso di costruire, vale a dire quegli interventi che hanno un particolare impatto sul territorio. In particolare, è configurabile un abuso edilizio nell'ipotesi di interventi effettuati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso (art. 31 DPR 380/2001), nell'ipotesi di variazione essenziale dal progetto approvato (art. 32 DPR 380/2001) e nell'ipotesi della parziale difformità dal permesso di costruire rilasciato (art. 34 DPR 380/2001).

Ipotesi meno gravi di abuso edilizio riguardano i casi in cui non sia richiesto il permesso di costruire e l'intervento possa essere realizzato sulla base di SCIA (artt. 22 e 37 DPR 380/2001) o CIL (art. 6bis DPR 380/2001).

Agli abusi edilizi conseguono, tra le altre, sanzioni amministrative urbanistiche che variano dall'onere di riduzione in pristino (artt. 31-34) all'irrogazione di una sanzione pecuniaria.

L'art 29 DPR 380/2001 individua i soggetti responsabili del fatto abusivo nel titolare del permesso di costruire, nel committente e nel costruttore, che sono quindi anche i soggetti passivi del procedimento repressivo (artt. 31 e 34 DPR 380/001). Ad esempio, l'art. 34 (in tema di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) prevede la rimozione o demolizione delle opere a cura del responsabile dell'abuso.

Merita segnalare che tra i responsabili dell'abuso le citate norme non indicano il proprietario del bene o i titolari di altri diritti reali sul medesimo bene, anche se il proprietario dell'immobile su cui insiste il manufatto abusivo (se diverso dall'autore dell'abuso) subisce gli effetti patrimoniali negativi delle sanzioni, poiché la misura repressiva che consegue all'accertamento del carattere illegittimo di un manufatto realizzato senza titolo o in sua difformità ha carattere reale. In altri termini, dal punto di vista amministrativo, l'obiettivo



non è tanto quello di punire una condotta illegittima (lasciando alle norme penali questa funzione), ma di eliminare gli effetti materiali, sicché il proprietario può essere sottoposto al procedimento repressivo dell'abuso anche senza una responsabilità nei fatti, solo in qualità di soggetto che ha una diretta relazione sul bene (TAR Lecce, sez. III n. 995/2016; TAR Reggio Calabria n. 47/2017).

Abbiamo ora gli elementi per affrontare il quesito da cui siamo partiti, ossia la sussistenza o meno di responsabilità o ripercussioni in capo al condominio.

Iniziamo dal caso di irregolarità edilizie all'interno delle proprietà esclusive dei condòmini.

L'individuazione da parte delle norme che abbiamo passato in rassegna del soggetto responsabile dell'abuso, evidenzia che la normativa urbanistico-edilizia responsabilizza e conseguentemente assoggetta a sanzione il soggetto che è autore dell'intervento o che con esso abbia una relazione qualificata (titolare permesso, committente e costruttore). Si può quindi concludere che la realizzazione di un abuso edilizio ad opera di un condomino su beni di proprietà esclusiva non implica la responsabilità del condominio, che non ne è né autore, né committente, né tanto meno proprietario.

Di ciò si trova conferma nella giurisprudenza: era successo che in un contenzioso instaurato da un condomino con riferimento ad opere eseguite nella propria unità immobiliare, che erano state sanzionate dal Comune, era intervenuto in giudizio il condominio supportando le tesi del Comune e rivendicando una posizione qualificata nel giudizio dal momento che l'area oggetto dei provvedimenti repressivi era inclusa nel sedime del fabbricato condominiale.

Il giudice aveva ritenuto che il condominio non dovesse ritenersi direttamente coinvolto in una vicenda che riguardava un singolo condomino, ferma restando la facoltà di intervenire nel giudizio, motivata da ragioni di decoro e vivibilità dello stabile condominiale (TAR Roma, sez. II, n.

22610/2010; cfr. anche Cons. Stato, sez. IV, 30 gennaio 2019, n. 734).

Se invece la commissione di un abuso edilizio ad opera del condomino interessasse porzioni di proprietà comune ciò legittimerebbe l'amministratore di condominio a diffidare il Comune per sollecitare l'esercizio del potere di vigilanza e controllo dell'attività edilizia e quello di repressione degli abusi.

L'iniziativa dell'amministratore rientrerebbe nelle attribuzioni che gli artt. 1130 e 1131 c.c. affidano all'amministratore in tema di tutela conservativa dell'edificio (cfr. TAR Roma, n. 297/2018) e ciò anche in considerazione

del fatto che la misura ripristinatoria volta a colpire l'abuso realizzato sulle parti comuni inciderebbe sui condòmini, in quanto comproprietari delle stesse (TAR Milano, II, n. 2302/2016; TAR Napoli, Sez. VIII, n. 3005/2020).

Da questo angolo visuale, tuttavia, il condominio non assumerebbe il ruolo di responsabile dell'abuso, ma quello, ben diverso, di soggetto giuridico leso dall'abuso.

Possiamo quindi concludere che gli interventi edilizi nelle proprietà esclusive rimangono nell'ambito della responsabilità e del controllo del proprietario, mentre nei rapporti con il condominio gli stessi rilevano come situazione di fatto.



Accordo di convenzione sulla sicurezza del lavoro

◆ REDAZIONALE ◆ CORSI DI FORMAZIONE ◆ PROFESSIONAL PROJET SYSTEM

Stipulato accordo di consvenzione con Professionl Project Sysatem, società specializzata per corsi sulla sicurezza del lavoro. In sinergia con Anapic realizzazione di corsi per custodi nei condomini a prezzi agevolati riservarti agli iscritti ANAPIC. In apertura lo sportello ANAPIC in Via Carolina Romani 2 - Bresso (MI)



SICUREZZA SUL LAVORO CHIEDICI COME...

Perchè investire in sicurezza nei luoghi di lavoro?

**PROGETTAZIONE
MANTENIMENTO
IMPLEMENTAZIONE
MIGLIORAMENTO
SODDISFAZIONE**

Aumento della produttività
Affiancamento costante di tecnici esperti e qualificati
Costante aggiornamento
Attenzione alle problematiche antinfortunistiche
La formazione come strumento di investimento reale

PROFESSIONAL PROJECT SYSTEM - PPS
Via Carolina Romani, 2
20091 Bresso (MI)
Cell.: + 39 327 67.73.144
E-mail: amministrazione@pps-srl.it

Aumento della produttività

Costante aggiornamento

Attenzione alle problematiche antinfortunistiche

La formazione come strumento di investimento reale

I NOSTRI SERVIZI

AMBIENTE

- ✓ Autorizzazione allo scarico (AUA), analisi delle acque di rete di scarico
- ✓ Censimento manufatti contenenti amianto (CMCA), ed eventuale incarico quale responsabile amianto (NFRA)
- ✓ Valutazioni di impatto acustico e relazioni preliminari

ANTINCENDIO

- ✓ Esame progetto per attività soggette al controllo dei VVF ed ottenimento del certificato di prevenzione incendi
- ✓ Rinnovo certificato di prevenzione incendi

RISPARMIO ED EFFICIENZA ENERGETICA

- ✓ Certificazione energetica degli edifici (APE immobili)
- ✓ Progettazione finalizzata all'installazione delle valvole termostatiche
- ✓ Diagnosi energetica finalizzata ad interventi di manutenzione straordinaria

CATASTO

- ✓ Pratiche di aggiornamento catastale (DOCFA)
- ✓ Pratiche di rettifica di posizioni catastali
- ✓ Pratiche di accatastamento ed inserimento in mappa

PROGETTAZIONE ED ATTIVITÀ DI CANTIERE

- ✓ Progettazione per interventi edili ed impiantistici, con redazione di capitolati tecnici
- ✓ Rilievi strumentali di immobili e terreni
- ✓ Rilievi termografici
- ✓ Progettazione di strutture in cemento armato e carpenteria metallica
- ✓ Progettazione, installazione e certificazione di linee vita per interventi sulle coperture
- ✓ Progettazione di interventi di migliorie energetiche per immobili (cappotto isolante di facciate, impianti, serramenti...)
- ✓ Progettazione impianti elettrici
- ✓ Verifiche periodiche di impianti elettrici e di messa a terra
- ✓ Incarico di Direzione lavori per attività di cantiere (DL)
- ✓ Incarico di Coordinatore per la sicurezza per attività di cantiere (CSP/CSE)

SICUREZZA SUL LAVORO

- ✓ Documento di valutazione dei rischi (DVR), documento unico di valutazione dei rischi (DUVRI), quale la valutazione dei rischi, comprensiva di rischio Chimico, Rumore, Vibrazioni, Stress, Incendio ed attuazione Protocollo Covid-19
- ✓ Relazione di gestione emergenze (RGE)
- ✓ Piani operativi per la sicurezza (POS)
- ✓ Incarico di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione in materia di sicurezza (RSPP)
- ✓ Nomina del Medico competente
- ✓ Redazione della Documentazione della Sicurezza, quale la Valutazione del Rischio comprensiva di rischio Chimico, Rumore, Vibrazioni, Stress, Incendio, ecc.
- ✓ Consegna dei Dispositivi di Protezione Individuale
- ✓ Corsi di formazione e informazione obbligatoria ai Lavoratori
- ✓ Corsi di formazione specifica dei lavoratori quali Addetti Antincendio, Addetti Primo soccorso
- ✓ Rappresentante dei lavoratori per la Sicurezza, Preposti, HACCP, ecc.

PRIVACY

- ✓ Nuovo regolamento privacy Reg. UE 2016/679 (GDPR)



LE PERIFERIE LOMBARDE: CRITICITÀ E SOLUZIONI

TAVOLA ROTONDA

» Introduce:

Avv. Domenico Ippolito Direttore Generale Aler Milano

» Moderatore:

Lucia RIZZI Presidente ANAPIC moderatore

(Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini) **ANAPIC**

» **Massimiliano BASTONI**, Consigliere Regionale, tra i relatori

» Con la partecipazione degli Amministratori di condominio



**VENERDÌ
MARZO 4** ORE 17:30
**EVENTO DA REMOTO
TRAMITE PIATTAFORMA ZOOM**

INDIRIZZO COLLEGAMENTO: <https://us02web.zoom.us/j/85485655102?pwd=dVlMGpkWnFLbkg3ekF3T1BpNnZuZz09>
ID RIUNIONE: 854 8565 5102
PASSCODE: 758389

L'Assessore regionale alla sicurezza De Corato incontra gli amministratori condominio

◆ ANAPIC NEWS ◆ 7 FEBBRAIO 2022 ◆ LOMBARDIA NOTIZIE ONLINE

Sicurezza nelle città, furti negli appartamenti e danneggiamenti degli immobili ad opera dei writer. L'associazione Sono stati questi i temi al centro della tavola rotonda, alla quale è intervenuto l'assessore regionale alla Sicurezza, Immigrazione e Polizia locale, Riccardo De Corato. L'iniziativa, tenutasi attraverso la piattaforma 'Zoom' è stata organizzata dall'Anapic, l'associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini.

"Nel corso dell'incontro – ha detto l'assessore De Corato – ho illustrato le politiche sulla sicurezza di Regione Lombar-

dia, sottolineando le nostre competenze in questo specifico campo. Per gli aderenti all'Anapic – ha aggiunto – è indispensabile un piano di videosorveglianza capillare nelle città. Così come diventa fondamentale una maggiore e più visibile presenza delle Forze dell'ordine e della Polizia locale". L'assessore regionale alla Sicurezza, al termine dell'appuntamento ha ringraziato il presidente dell'associazione Lucia Rizzi "che ha dimostrato un particolare interesse sui temi della sicurezza urbana e della vivibilità delle città".

www.lombardianotizie.online



Anapic News ◆ Venerdì 4 marzo 2022

Tavola rotonda via Web: **Le periferie lombarde. Criticità e soluzioni**

Si è svolta venerdì 4 marzo la tavola rotonda organizzata da Anapic- oggetto le periferie lombarde - criticità e soluzioni . Il confronto tra gli amministratori di condominio – guidati dalla Presidente Lucia Rizzi, con l'intervento dell'Avv Augusto Cirila responsabile scientifico Nazionale Corsi Anapic – è stata evidenziata la criticità economica nei condomini rilevata dagli amministratori di condominio sempre più in difficoltà per riscuotere le spese condominiali soprattutto nelle realtà periferiche dove sono più evidenti casi di povertà dettati dalla crisi economica e come conseguenza della crisi pandemica. A questo si aggiunge il degrado sempre più evidente di zone periferiche dove l'Aler non riesce a garantire le normali manutenzioni ordinarie e straordinarie a causa delle numerose unità abitative popolari e di squadre di operai impegnate nelle emergenze sul territorio.

L'Avvocato Domenico Ippolito, direttore generale Aler, ha ringraziato la Presidente Rizzi per l'iniziativa; mentre il Consigliere regionale Massimiliano Bastoni ha invitato tutti a una revisione di quanto fatto in passato per migliorare le realtà periferiche e per un effettivo intervento concreto a beneficio di tutta la collettività a prescindere dalla maglia politica. "Ora più che mai è necessario intervenire sul territorio - ha proseguito la Presidente di Anapic - per ridare valore al nostro patrimonio immobiliare nazionale, per garantire un miglioramento del comfort abitativo in previsione di recuperare il decoro degli stabili delle zone periferiche, migliorando le criticità degli addetti ai lavori". La sicurezza è stato uno dei temi centrali degli argomenti affrontati durante la Tavola rotonda, che richiede ancora grande attenzione visti gli ultimi episodi di cronaca sul territorio. "Il confronto con le istituzioni – ha concluso Lucia Rizzi - è fondamentale per comprendere e risolvere le varie criticità contemporanee".



ARCHIVIAZIONE E TRATTAMENTO DOCUMENTALE



Dedichiamo ad amministrazioni condominiali e professionisti soluzioni vantaggiose ed efficienti per la gestione degli archivi documentali.

Trasformiamo il vostro archivio cartaceo in un archivio digitale; ogni documento ricercato sarà rapidamente rintracciato e disponibile con un click.

Potrete accedere ad ogni documento archiviato direttamente dal computer, dal tablet o dal telefono.

Per liberare il vostro spazio ci occupiamo di trasferire tutti i vostri documenti originali nel nostro centro di archiviazione.

In caso di necessità, e con una semplice mail, vi sarà riconsegnato fisicamente anche un solo documento.

REMOVA S.r.l. è convenzionata con **ANAPIC**

Fateci visita.



Via Marinetti 11 20081 Abbiategrasso (MI)
info@remova.it

Notizie

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ VIDEO NOTIZIE ◆ ANAPIC

Quotidiano Condominio Il Sole 24ore ◆ 27 gennaio 2022

Appello Anapic: si riveda la norma sulla cessione del credito di imposta del 110%

La Presidente Anapic, Lucia Rizzi, dopo l'appello dei commercialisti di Milano, richiede una revisione in merito alla bozza del decreto Sostegni ter approvata dal Consiglio dei ministri in merito alla modifica di cessione del credito d'imposta per il superbonus 110% chiedendo una rettifica sostanziale che consenta alle imprese (soprattutto di minore entità) di procedere nelle attività già avviate, consentendo a ciascun proprietario e/o condominio di riqualificare il proprio bene immobiliare.

Aggiunge la presidente Lucia Rizzi: «sono d'accordo che tale norma sia realizzata ad hoc per soggetti che hanno approfittato della situazione, ma, se tali crediti diventeranno cedibili una sola volta si creeranno effetti irreparabili nel settore edile (non solo edile per i cittadini che sperano di valorizzare il proprio bene, a proprio vantaggio, dell'ambiente (efficientamento energetico) e del decoro architettonico del nostro patrimonio immobiliare nazionale».

Anapic News ◆ 21 febbraio 2022

ESENZIONE IVA PER CONSUMI IDRICI CHIESTA DA ANAPIC

Anapic ha lanciato da agosto 2021 l'allarme relativo ai rincari delle bollette di energia e gas, denunciando il rischio di una nuova stangata per l'autunno ormai trascorso, con inevitabile conseguenza sui bilanci delle famiglie italiane, che sempre meno riescono a far fronte anche alle normali spese condominiali.

La presidente di ANAPIC Lucia Rizzi, insieme a tutti gli amministratori di condominio, chiede un supporto al Governo, proponendo di esentare dall'iva le bollette dell'acqua per un certo periodo nei condomini, nelle proprietà private, nelle aziende agricole e industriali e negli esercizi commerciali, in modo da favorire la fruizione di un bene primario, quale appunto l'acqua: ne trarrebbero vantaggio soprattutto le aziende alimentari che devono affrontare ulteriori rincari del grano della farina e di altre materie prime, con conseguente aggravio sui consumatori finali e quindi anche di condomini, che da una recente statistica non riescono a garantirsi una alimentazione completa a causa della crisi pandemica ed economica.

“Mi auguro che il Governo, oltre ai benefit previsti per il consumo di energia e gas, prenda in seria considerazione anche l'abolizione temporanea dell'iva sul consumo di acqua - commenta la Presidente di Anapic - almeno finché non si ravvisino significativi segnali di ripresa economica”.



Il Cittadino Monza Brianza ◆ 12 febbraio 2022

SICUREZZA, ANAPIC ADERISCE AL PROGETTO SULLA VIDEO SORVEGLIANZA

Regione Lombardia lancia il progetto per l'incremento della video sorveglianza nelle città e l'Anapic, l'Associazione Nazionale Professionisti Immobili e Condomini raccoglie l'invito e si farà portavoce di queste politiche con i propri iscritti. L'assessore regionale alla Sicurezza Riccardo De Corato ne ha parlato con la presidentessa di Anapic, Lucia Rizzi sottolineando il problema dei furti in appartamenti, danneggiamenti degli immobili per mano dei writers e in genere sulla sicurezza urbana. De Corato ha rilanciato l'idea del miglioramento del piano del video controllo strada-

le e condominiale, che pure nel rispetto delle leggi sulla privacy può fornire un servizio utilissimo anche nelle zone comuni dei condomini. Si pensi ad esempio ai furti di biciclette o ai danneggiamenti del patrimonio.

Quotidiano Condominio Il Sole 24ore ◆ 17 febbraio 2022

APPELLO ANAPIC AGLI AMMINISTRATORI LOMBARDI: ATTIVARE GLI ANTENNISTI PER LA RICEZIONE CORRETTA DEI CANALI TV

Il presidente di Anapic Lucia Rizzi - in una nota rivolta a tutti gli amministratori di condominio - ricorda come si stia gestendo "un cambiamento importante del sistema di trasmissione televisivo, e tutte le emittenti trasmetteranno i loro canali su frequenze nuove e da località di diffusione differenti da quelle attuali".

Anapic chiede pertanto di attivarsi anticipatamente per una gestione corretta, utile a garantire la visione delle emittenti locali e nazionali, divenute "ormai elemento di informazione e di compagnia per tutti i cittadini: pertanto sarà necessario interpellare tempestivamente gli antenisti, per analizzare l'impianto condominiale, e verificare il puntamento delle antenne utili alla ricezione dei canali 22 e 34 da nord e non più da sud, e se sono presenti i filtri di questi canali".

"Nella maggior parte dei casi - aggiunge Lucia Rizzi - ciò richiederà il puntamento corretto delle antenne, e l'inserimento dei filtri, con un costo contenuto, eliminando il potenziale disservizio, che dall' 8 marzo, rischia di diventare esponenziale, impedendo ai cittadini di godere dei contenuti che le emittenti locali producono quotidianamente a vantaggio dei loro fedelissimi ascoltatori. Il mancato intervento degli antenisti e il relativo puntamento delle antenne comporterà la potenziale assenza dei segnali in moltissimi condomini, dal centro della città sino alle periferie, e l'unico modo per garantire ai condòmini il minor disservizio, è quello di intervenire in anticipo, per evitare numerose richieste di intervento all'amministratore di condominio".

Quotidiano Condominio Il Sole 24ore ◆ 1° marzo 2022

Sul teleriscaldamento Anapic interpella il Comune di Milano e le istituzioni

In un momento di grande attenzione sul tema energetico, fonti di efficientamento e relativi consumi, la Presidente Anapic Lucia Rizzi rilancia - in una nota - la questione legata al teleriscaldamento che ai fini di una riduzione dell'inquinamento, potrebbe essere una ottima opportunità. Da quanto si evince da una statistica effettuata dall'osservatorio privilegiato dell'Anapic, vi sono molti dubbi e poca chiarezza tra gli amministratori di condominio per procedere alla sostituzione degli impianti a gasolio con quelli a gas e o a teleriscaldamento.

Termini di presentazione poco chiari

Tale incertezza è dettata dalla mancata precisazione da parte del Comune di Milano dei termini per la presentazione burocratica dell'innovazione (ad oggi risulterebbe il 7 aprile) che, da quanto afferma la presidente Anapic dovrebbe essere determinata in coerenza con le pratiche di cessione garantendo una possibile estensione sino a fine aprile. La presidente Anapic, denuncia una criticità dettata dalla normativa che, prevede l'adduzione di linee di gas o di teleriscaldamento in transito verso proprietà terze che allo stato attuale non concedono le relative autorizzazioni per il transito delle stesse tubazioni. Tale situazione, sovente si verifica in alcuni stabili con corti comuni a più proprietà ove difficilmente altri proprietari non permettono il transito delle tubazioni.

La richiesta di velocizzare la procedura

La presidente Lucia Rizzi, chiede al Comune di Milano e alle istituzioni un chiarimento finalizzato alla semplificazione della problematica, per velocizzare la procedura burocratica per gli amministratori in funzione degli obblighi e delle finalità di miglioramento energetico e per la relativa conciliazione tra obblighi normativi di terzi che non ne consentono la realizzazione, considerando che entro il 2023 gli impianti a gasolio dovranno essere tutti sostituiti con il teleriscaldamento o il gas.

Videonotizie Tv Web Lodi ◆ Lunedì 14 marzo 2022

MIGLIAIA DI FAMIGLIE IN CRISI ECONOMICA

Il divario economico è sempre più evidente in Italia.

"Mentre da una parte si parla di innovazione, riqualificazione energetica ed edilizia, dall'altra dobbiamo fare i conti



– spiega Lucia Rizzi, Presidente di Anapic - con dati poco incoraggianti su migliaia di famiglie in crisi economica: queste ultime hanno difficoltà a pagare le spese condominiali, e oggi sono vessate dai rincari di bollette energetiche, gas e luce, e materie prime alimentari".

E' una crisi generale, accentuata dalla chiusura di numerose imprese piccole e medie, aggravata da una crisi pandemica sanitaria economica con risvolti negativi mondiali.

Mentre si assiste increduli a scenari di guerra, come se fossero scene di film, si apre una crisi umanitaria senza precedenti.

Dall'osservatorio privilegiato di ANAPIC, la Presidente Rizzi rileva che Milano, da sempre considerata la città economica più importante d'Italia, oggi conta più di 4000 famiglie che hanno subito procedure esecutive per debiti sotto i 20,000 euro, per i motivi più svariati, dalla perdita del lavoro alla cassa integrazione, ai problemi di salute.

"Diventa sempre più difficile gestire i condomini, tenendo conto della grave attuale situazione economica - aggiunge

la Presidente di Anapic: - l'amministratore di condominio è in difficoltà, perché combattuto tra il buon senso del 'padre di famiglia' e la necessità di procedere al recupero forzato con decreto ingiuntivo, come previsto dalla legge, cercando comunque una mediazione con piani di rientro in tempi sempre più stringenti a causa della crisi (180 giorni)" continua Lucia Rizzi.

"Mentre la situazione economica va peggiorando, chiediamo che la politica intervenga, tenendo conto che la crisi implementerà la povertà delle famiglie e che gli sfratti aumenteranno: l'emergenza casa sarà sempre più sentita - conclude la Presidente Anapic - e le mancanze di energia incideranno sulle famiglie e sul lavoro già in sofferenza".

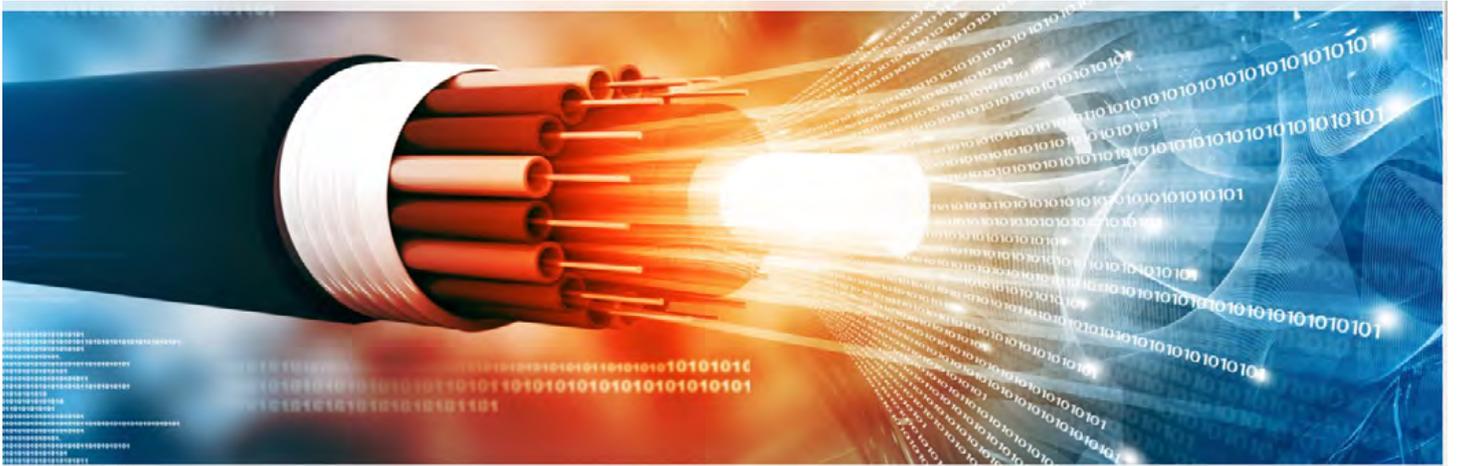
Circolare ANAPIC ◆ Giovedì 24 marzo 2022

ASSEMBLEE DI CONDOMINIO

Con la fine dell'emergenza Covid è possibile convocare le assemblee in presenza prevedendo tuttavia distanziamento tra i partecipanti ! Sempre con mascherina meglio se chirurgica F F P 2 (anche se non più obbligatorie) con ventilazione del locale dove si terra' l'adunanza. Non sono richieste autocertificazioni e l'amministratore non è tenuto e neppure può raccogliere dati sanitari dei partecipanti visto che il periodo emergenziale e' terminato. Previste assemblee ibride in videoconferenza e metà in presenza. Per la partecipazione alle assemblee in parrocchie centri culturali sale di albergo etc per il mese di aprile previsto Green pass rafforzato da vaccino o da guarigione, che dovrà verificare personale addetto della struttura ove si svolgerà l'assemblea.

Cordiali saluti La presidente ANAPIC, Lucia Rizzi.





Via Tertulliano, 70
20137 Milano
info@net-sat.it

PROGETTIAMO il tuo sistema TV, Sat, Rete, Wi-Fi e Adio-Video sia nel residenziale che nel professionale. Saremo felici di mettere tutta la nostra esperienza e consulenza al tuo servizio.

REALIZZIAMO dall'impianto Tv-Sat condominiale agli impianti multiservizio per grandi strutture (ospedali, villaggi turistici, hotels etc). I nostri tecnici specializzati intervengono con professionalità, ordine, precisione e discrezione.

SUPPORTIAMO e forniamo la migliore assistenza tecnica e ti supportiamo nelle tue necessità quotidiane. Gestiamo la garanzia su tutti i prodotti che trattiamo. Il servizio e l'assistenza al cliente è la nostra priorità!

