



Administratore manager®



In agenda: 13 luglio Convention ANAPIC





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@serviziecologicisrl.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.serviziecologicisrl.it

Finalmente una serena normale ripresa...

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Dopo la tregua concessa dalla pandemia di Covid, con un allentamento delle misure di isolamento sociale, e con una guerra virulenta che non si riesce a fermare in Ucraina, sembra che la pace rappresenti ormai sempre di più solo una meta lontana, una speranza quasi inafferrabile...

Noi di Anapic non ci fermiamo, né ci scoraggiamo, e ripartiamo dagli eventi in presenza..

In vista di un autunno che a detta di tutti sarà "critico", rilanciamo il 13 luglio 2022 con tutta la nostra energia un progetto importante, fondamentale, che poggia sulla nostra esperienza di anni nel campo specifico della materia condominiale... Si chiama "**Condominio Sociale**", presentata nell'ambito della nostra convention organizzata a Milano, palazzo Bovara. È l'ultima della nostre proposte e si accompagna ad altre iniziative, che ci contraddistinguono sul territorio lombardo, ma ormai anche in una prospettiva nazionale. Una proposta che è piaciuta ai Sindaci di molti Comuni, con i quali intrecciamo da anni rapporti di collaborazione e sostegno in materia condominiale, ma non solo... Penso al sindaco di Zelo Buon Persico, Angelo Madonini, e a quello appena rieletto a Vimodrone, Dario Veneroni. Ma anche alla stessa Amministrazione comunale di Milano, dove - pur dai banchi dell'opposizione - una sincera collaborazione è venuta dall'avvocato Chiara Valcepina, che ha abbracciato con entusiasmo il nostro progetto di "Condominio Sociale", riuscendo a inserirlo in una importante delibera comunale.

Nell'intervista da noi realizzata, qui pubblicata, trovate tutte le osservazioni e le indicazioni del caso...



◆ **NOME E COGNOME**

Lucia Rizzi

◆ **PROFESSIONE**

Presidente Anapic

◆ **CONTATTI**

presidenza@anapic.it

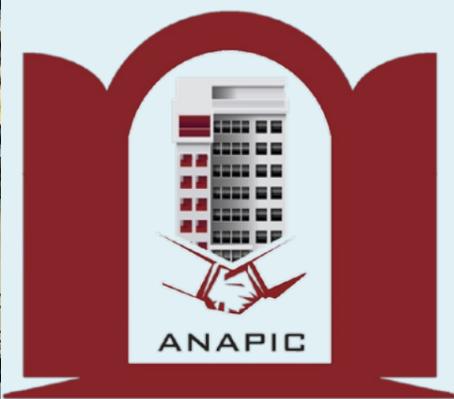


◆ **SOCIAL**

Facebook ANAPIC

Qual è la nostra proposta?

Fare dei condomini, soprattutto di quelli più grandi, già inseriti in una rete di amministratori manager e di servizi, il fulcro di una sempre più articolata proposta di servizi sociali, in modo da condividere meglio e più rapidamente costi e benefici: facciamo riferimento in questo caso a uno dei nostri temi più importanti, quello dell'installazione il più capillare possibile di defibrillatori (DAE), fondamentali per salvare vite umane, in presenza di problematiche cardiocircolatorie. Ma anche di tante altre iniziative in ambito "sociale": quindi non solo di assistenza tecnica-amministrativa per i condomini, come la realizzazione di bacheche elettroniche INTERATTIVE, che in ogni condominio permettano un contatto immediato da remoto tra l'Amministratore manager e il condomino, per qualunque problema in tempo reale. Ma anche di opportunità nuove, che verrebbero a coinvolgere la vita stessa condominiale, come l'acquisto di gruppo di generi alimentari, e a km 0, oppure forme e servizi di assistenza ad anziani e fragili, che comporterebbero oltretutto risparmi notevoli a livello condominiale. Unitamente ai sempre più sentiti problemi della sicurezza. Controlli nei condomini, videocamere, deterrenti contro intrusioni negli appartamenti. Invito tutti gli amministratori pubblici dei territori dell'hinterland, Sindaci in particolare, a creare un elenco di imprese, professionisti, artigiani e volontari nei propri Comuni per un inserimento nella rete di servizi previsti nel progetto 'Condominio Sociale'. Solo attraverso la mobilitazione collettiva delle risorse possiamo infatti realizzare una "rete solidale" in grado di supportare le famiglie, agevolando anche il lavoro degli amministratori di condominio, in modo da riuscire a riattivare l'economia locale delle imprese, che negli ultimi tempi hanno dovuto "chiudere", accrescendo così la crisi generale su tutto il territorio nazionale.



CONVENTION ANAPIC

13 LUGLIO DALLE ORE 18:00

PALAZZO BOVARA (ALA EST)
CORSO VENEZIA 51 - MILANO

DOPO IL COVID LA PRIMA CONVENTION DI ANAPIC IN UN LUOGO PRESTIGIOSO

L'EVENTO PREVEDE:

- **APERITIVO DI BENVENUTO**
- **PRESENTAZIONE DEL PROGETTO CONDOMINIO SOCIALE**
- **PRESENTAZIONE DELLE AZIENDE SPONSOR**
- **CENA A BUFFET**



L'EVENTO È RISERVATO AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E AGLI ADDETTI DEL SETTORE

PER CONFERMARE LA PARTECIPAZIONE:
segreteria@anapic.it



IN QUESTO NUMERO

In questo numero di AM si tratta di "Condominio sociale": una proposta elaborata da Anapic e dalla sua Presidente Lucia Rizzi, apprezzata anche da alcuni sindaci lombardi e presa in considerazione dalla Giunta milanese di Beppe Sala per quanto riguarda la Cardioprotezione in condominio. Un progetto di ampio respiro, che rirpropone la "centralità" del condominio, per fornire ai cittadini servizi migliori, contenendo costi e sprechi. E poi, dai nostri esperti, la disamina di problematiche inerenti i rumori in condominio e la loro tollerabilità; il riparto delle spese per lavori eseguiti sulle parti comuni, fino all'appello di Anapic contro l'abbandono dei cani e per un maggiore controllo in condomini dove spesso cani di grande taglia sono costretti a vivere in spazi angusti...

SOMMARIO

Editoriale

- Finalmente una serena normale ripresa **3**
Lucia Rizzi
- Un incontro al Museo Diocesano di Milano la serata che non ti aspetti **7**
Carmelo Ferraro

Punto giuridico

- Limiti di tollerabilità e risarcimento del danno **12**
Augusto Cirila
- Riparto Spese per lavori in condominio **24**
Francesco Maria Galli
- Il diritto al pannello fotovoltaico **32**
Roberto Rossi

Interviste

- È ancora possibile un impegno "in Comune" la risposta può essere il "Condominio Solidale" **18**
intervista a Chiara Valcepina
- Un impegno da sempre verso la comunità con radici nell'associazionismo cattolico **28**
intervista a Dario Veneroni

Redazionale

- Siamo sicuri che il contratto di Sanificazione Periodica dei vostri Condomini sia veramente completo? **11**
Ecospi
- Parliamo di Durc... cosa devi sapere **35**
Geomax

Rassegna stampa

- Palazzo Bovara a Milano la prima edizione della Convention ANAPIC **8**
- La giornata ITALIATOP trascorsa all'Agriturismo Luna **17**
- Appello ANAPIC: no all'Abbandono dei cani e maggiori controlli nelle aree comuni della case popolari **23**
- Nuovo Point ANAPIC inaugurato a Milano il 13 maggio 2022 **37**
- Progetto Condominio sociale ANAPIC anche a Vimodrone **37**
- Aperto a Vimodrone nuovo ANAPIC Point **37**
- Progetto ANAPIC approvato dal Comune di Milano **38**
- Webinar ANAPI e Mapei Il 28 giugno sul superbonus e il raddoppio del Cappotto Termico **38**
- Appello ANAPIC: si intervenga per Per ripristinare i lavori del superbonus 110% fermi nei cantieri condominiali **39**
- Ennesimo allarme superbonus **39**
- Aziende in crisi: nuovi guai **39**



Rivista di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale a cura di Anapic
Anno 6 - numero 3 - luglio 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.

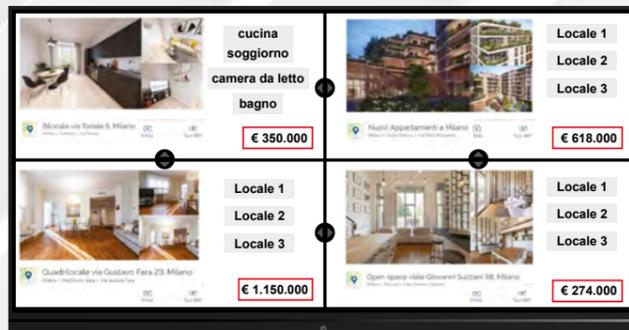
La rivista è pubblicata su sito ANAPIC www.anapic.it informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

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



DIVISIONE ADVERTISING DISPLAY INTERATTIVI



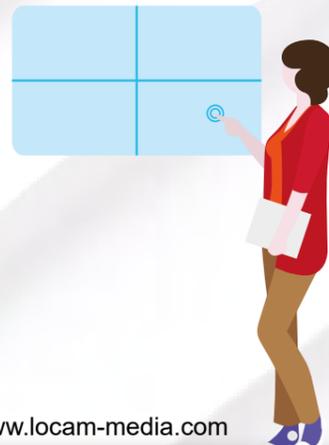
LAVAGNA DIGITALE PERFETTA
PER OGNI AMBIENTE

Disponibile

65"

75"

86"



Touch screen



Condivisione con più dispositivi
e con diversi sistemi operativi

www.locam-media.com

Logican

Via Nazioni Unite, 2 Lodi Vecchio (LO) - tel. 0371 75.24.18

DIVISIONE DISINFEZIONE CON LED UV-C

Nuova tecnologia in grado
di abbattere in forma fisica
virus e batteri in soli 5 minuti.



www.logysan.com

Un incontro al Museo Diocesano di Milano La serata che non ti aspetti...

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO

"Il mondo ha bisogno di momenti di confronto anche forte e con dei contraddittori purché si abbia la forza di riconoscere nell'incontro tra diversità una grande possibilità. Spero che le persone siano andate a casa con domande più ampie ed inclusive di quelle che avevano prima dell'incontro".

È Oscar di Montigny a sintetizzare l'incontro dello scorso 30 giugno 2022 di presentazione del libro "Credere" dialogo tra Umberto Galimberti e Julian Carron organizzato dal Comitato Mi'impegno al Museo Diocesano di Milano con dibattito tra Julian Carron, Giannino Della Frattina e Oscar di Montigny introdotto da Carmelo Ferraro e Nadia Righi.

Viviamo in una cultura in cui le parole "credere" e "conoscere", "fede" e "ragione" sono considerate come linee parallele destinate a non incontrarsi e sempre in contrapposizione. Certo che devi credere a qualcosa per andare avanti ma sicuramente questo non è atto della ragione: il credere è un salto nel buio.

La nostalgia, "di che mancanza è questa mancanza" (Mario Luzi) e il desiderio sono proprio i segni dell'irriducibilità dell'IO e proprio per questo l'uomo non può mai stare tranquillo anche se arriva a qualche traguardo sempre si sposta la meta (la tecnica e l'innovazione ne sono un segno) (Carron).

L'uomo cade e può sempre riprendersi e ricominciare. Non c'è anestetico che tenga di fronte alla voragine che costitu-



◆ NOME E COGNOME
Carmelo Ferraro

◆ PROFESSIONE
Direttore dell'Ordine degli
Avvocati di Milano

isce il cuore dell'uomo. Sempre c'è la possibilità di avviare sempre un nuovo percorso. Questa è la sfida per la società e per i giovani d'oggi.

Proprio per questo sono necessari luoghi educativi. Come ricorda Galimberti "Finché tratteremo il mondo come un mondo da buttar via, finiremo per trattare l'umanità stessa come un'umanità da buttar via" (Gunther Andres)

Il mondo del futuro dipenderà dall'esistenza di luoghi educativi capaci di generare persone consistenti.

Sicuramente i 200 partecipanti all'incontro sono tornati a casa con molte domande su di sé e il proprio IO.

Sicuramente i 200 partecipanti hanno viste le fondamenta dei "luoghi di comunità".



A Palazzo Bovara a Milano la prima edizione della convention Anapic: presentato il condominio sociale

◆ ANAPIC NEWS ◆ 15 LUGLIO 2022 ◆ NT+CONDOMINIO



Si è svolta il 13 luglio presso Palazzo Bovara a Milano la prima edizione della Convention Anapic, per la presentazione del condominio sociale in presenza degli amministratori, imprese e addetti ai lavori, dei referenti degli ordini professionali, commercialisti di Milano, presidente Marcella Caradonna, il direttore generale Ordine avvocati di Milano, Carmelo Ferraro e la consigliera comunale di Milano Chiara Valcepina, che ha già iniziato a portare avanti l'iniziativa avviata dalla presidente Anapic, Lucia Rizzi.

Condominio sociale e cardioprotezione

Il progetto ha la finalità di creare punti di aggregazione e ottimizzazione delle esigenze abitative e personali a partire dai condòmini della città di Milano a favore delle famiglie milanesi, con l'attivazione di servizi e supporti alla persona diffusi in tutta la città. Un punto sul quale ci si è soffermati è quello legato al **sovraindebitamento delle famiglie**, una vera emergenza sociale, su cui da anni si sta lavorando anche attraverso l'attivazione di Anapic negli stabili di punti di ascolto istituiti per aiutare molte famiglie in difficoltà economica e per evitare che perdano la casa a causa dei debiti contratti con la crisi avviata e accentuata negli ultimi anni della pandemia. Durante l'incontro, si è trattato anche il tema legato alla cardioprotezione, (con Simone Madiati referente della EMD112) avviato da anni dalla presidente Rizzi che oltre ai condòmini, ha anche già cardioprotetto realtà pubbliche, come il Tribunale di Milano, la Triennale e molti Comuni e strutture della Provincia di Lodi.



Le bacheche interattive

«Per dare supporto e rispondere alle esigenze dei condòmini, l'amministratore deve avere gli strumenti e la conoscenza professionale, precisa in una nota la Presidente Rizzi - motivo per cui da settembre inizieremo sul territorio milanese a posizionare le bacheche interattive, che non solo saranno in grado di dare supporto H24 ai condòmini per le emergenze, ma che prevederanno una serie di servizi a favore della salute (vedi fisioterapista e infermiere); che permetteranno una **aggregazione migliore** rispetto ai tempi appena trascorsi, andando a contrastare il senso di isolamento vissuto da tutti con conseguenze che hanno determinato anche gravi malattie psicologiche nei giovani, anziani e bambini. Sono felice - conclude Lucia Rizzi - che le istituzioni stiano già rispondendo ed anche se il percorso per diffondere questa iniziativa non sarà facile, noi avanze-remo per rendere l'amministratore una figura sempre più moderna e competente al servizio della collettività».



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



Siamo sicuri che il contratto di Sanificazione Periodica dei vostri Condomini sia veramente completo?

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Punto per punto analizziamone ogni aspetto

Sanificare con regolarità gli spazi condominiali è essenziale per mantenere standard elevati nella Qualità di Vita dei residenti e per il valore dell'immobile.

Sono attività periodiche, da programmare rivolgendosi a società in grado di assistere l'Amministratore condominiale nello stilare un corretto calendario degli interventi; un calendario che possa tenere conto di ogni tipo di necessità stagionale, ma che sia anche in grado di adattarsi alle esigenze specifiche dell'area di intervento.

È proprio **Daniele Squatriti**, titolare Ecospi, azienda milanese attiva da oltre 75 anni nel settore della Sanificazione Ambientale, a fare chiarezza su questo punto:

“Certo – conferma Daniele – ogni contratto di manutenzione periodica fa storia a sé; il successo della nostra azienda è frutto di un insieme di attività tutte protese verso un'offerta di eccellenza nei Servizi Condominiali. Si parte con un Sopralluogo, completamente Gratuito, effettuato dal nostro Personale Specializzato”

“Già qui – prosegue Squatriti – il nostro interlocutore nota le prime differenze; l'Amministratore di condominio ha davanti un Tecnico preparato, aggiornato e formato per consigliare la miglior strategia di sanificazione periodica, ma quello che conta è che davanti a lui c'è una persona, un Professionista che, insieme a tutto lo staff Ecospi, diventerà nel tempo un collaboratore insostituibile; Ecospi affianca l'Amministratore di condominio garantendogli una presenza costante, sempre, anche in caso di necessità urgenti”

Sono ormai diverse centinaia i condomini che attraverso Ecospi mantengono i propri spazi liberi da animali (topi), insetti striscianti, volanti e correttamente Sanificati.

Ogni intervento diventa “scrupoloso”, con piena soddisfazione del cliente, rapido e a costi contenuti; inoltre se l'Amministratore di condominio ha necessità specifiche



◆ NOME
Daniele Squatriti

◆ PROFESSIONE
Titolare Ecospi

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



◆ SERVIZI

Servizi: Sanificazione e Disinfestazione Condomini, Derattizzazione, Dezanzarizzazione, Allontanamento Volatili, Deblattizzazione, Allontanamento Insetti Molesti, Chiusura Canne di Convogliamento Rifiuti Urbani.

in ambienti particolari per collocazione, dimensione o utilizzo, Ecospi c'è e ha sempre la soluzione migliore nel rispetto dell'Ambiente.

Vogliamo parlarne? Basta un colpo di telefono oppure un passaggio sul sito ufficiale www.ecospi.it

Ecospi non si ferma mai... è proprio degli ultimi mesi l'apertura di una nuova divisione denominata saniEVOLUTION

L'obiettivo **ECOSPI – saniEVOLUTION** è quello di affiancare ai Servizi da sempre offerti le Migliori Tecnologie che possano dare ai clienti gradi di indipendenza nelle Attività di Sanificazione. Parliamo ovviamente di Qualità dell'Aria.

La Qualità dell'Aria all'interno degli edifici è un elemento determinante per una vita salutare e per il benessere delle persone. L'attenzione non è da rivolgere solo a Virus e Batteri ma anche all'esposizione prolungata a inquinanti dell'Aria, sia di origine Esterna che Interna, può avere ripercussioni sulla Salute.

Respirare Aria di buona qualità e non inquinata è fondamentale per il nostro benessere e per la nostra salute.

Ecospi – saniEVOLUTION distribuisce Sanificatori d'aria della linea Sanitec che permettono di eliminare, in tutti gli ambienti chiusi, Virus, Batteri, Spore, Muffe, Funghi e Odori, migliorando la Qualità dell'Aria e, di conseguenza, il Benessere delle Persone.

In questo momento sono disponibili interessanti Formule di Noleggio con un semplice canone mensile omnicomprensivo oppure soluzioni di acquisto a condizioni economiche particolarmente favorevoli

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



Limiti di tollerabilità e risarcimento del danno

◆ REDAZIONALE ◆ LE IMMISSIONI DI RUMORE ◆ AZIONE GIUDIZIARIA

L'art. 884 c.c., contenuto nelle disposizioni generali in tema di proprietà fondiaria, concerne i rapporti tra i proprietari di fondi, anche non confinanti, e trova applicazione pure in materia di condominio.

La norma di cui all'art. 844 c.c. introduce per la prima volta una risposta alle problematiche complesse derivanti dallo sviluppo industriale. La disciplina codicistica del 1942 evidenzia la rilevanza primaria della realtà dell'impresa industriale rispetto alle tradizionali forme di godimento fondiario. Occorre, tuttavia, sottolineare come la norma appaia condizionata ancora da un approccio e una logica che, inevitabilmente, risentono del consolidato modello dominicale: autorevole dottrina ha osservato che il conflitto preso in esame dalla norma riguarda solo interessi all'utilizzazione esclusiva dei fondi così che esso è risolto mediante tecniche basate, pur sempre, sulla proprietà.

Spetta al proprietario del fondo adottare tutte le cautele idonee ad evitare le immissioni dannose, anche qualora derivino da una attività lecita ed indipendente da chi siano provocate. Anche un parco giochi, condominiale o meno che sia, può essere oggetto di regolamentazione e limitazioni di accesso volte a migliorarne l'uso e ad evitare danni a terzi (Cass. Sez.Un., 27.02.2013 n. 4848). Il tema delle immissioni di cui all' art. 844 c.c. ha da sempre impegnato dottrina e giurisprudenza in relazione alle indagini e valutazioni da compiere avuto riguardo al criterio della loro tollerabilità.

Nel giudizio di contemperamento ex art. 844 c.c. il diritto alla salute prevale sempre ed impone la riduzione delle immissioni entro i minimi di tollerabilità. Si tenga peraltro presente che il rispetto dei limiti previsti dalla legge non può fare ritenere, senz'altro, le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi, piuttosto, in relazione alla situazione ambientale - variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti - e tenendo conto della rumorosità di fondo, ossia di quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabile, continui e caratteristici del luogo, sui quali vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi.

Affinché le immissioni abbiano giuridica rilevanza esse devono avere carattere materiale, indiretto e continuo: il carattere materiale si concreta nelle conseguenze o ripercussioni fisicamente misurabili e valutabili sul fondo vicino; l'influenza indiretta si spiega con l'esigenza di prevenire e reprimere anche le attività dannose non compiute direttamente sul fondo altrui; infine, il requisito della continuità, o quantomeno della periodicità, deve



essere tale da tradursi in una situazione attuale di intollerabilità.

Non è, invece, necessario che le immissioni provengano dal fondo confinante, dovendosi interpretare la vicinanza o contiguità dei fondi in senso funzionale, vale a dire che condizione necessaria e sufficiente per la rilevanza giuridica dell'immissione è la sussistenza del nesso tra l'influenza e l'uso di un fondo come luogo di esplicazione dell'attività che la causa.

I LIMITI DI LICEITÀ DELLE IMMISSIONI.

Il limite di tollerabilità non è assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, secondo le caratteristiche della zona, per cui tale limite è più basso in zone destinate ad insediamenti abitativi, ma è anche vero che la normale tollerabilità non può essere intesa come assenza assoluta di rumore: non è per il sol fatto che il rumore è percepito che esso diviene intollerabile.

La normale tollerabilità va riferita alla sensibilità dell'uomo medio. Essa va valutata caso per caso dal punto di vista del fondo che la subisce, tenendo conto delle condizioni dei luoghi ovvero della loro concreta destinazione naturalistica e urbanistica, delle attività normalmente svolte nella zona, del sistema di vita e delle abitudini di chi opera.

Il limite di tollerabilità, infatti, non ha carattere assoluto, ma è relativo alla situazione ambientale variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e degli abitanti: spetta tuttavia al giudice di merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità.

Così si è espressa la Cassazione pronunciandosi in un caso di accumulo di masserizie sotto la finestra della ricorrente condolina giustificato dall'esecuzione di lavori edili in zona (Cass. 14.03.2018 n. 6136).

Il limite alle immissioni sonore è previsto dalla legge in tre decibel. Il rispetto però di tale limite non può far ritenere senz'altro le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro tolleranza formularsi, piuttosto, in relazione, come si è visto, alla situazione ambientale e tenendo conto della rumorosità

di fondo, ossia a quel complesso di suoni di origine varia e spesso non identificabili, continui e caratteristici del luogo, sul quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi.

Se da un lato quindi è senza dubbio illecito il superamento dei limiti massimi di tollerabilità stabiliti dalla legge e dai regolamenti nell'interesse della collettività, non è detto che, al contrario, il rispetto della soglia di accettazione renda senz'altro le immissioni, dovendosi comunque formulare il giudizio di tollerabilità di cui all'art. 844 c.c., che presuppone un'indagine che valuti, con riguardo anche alle condizioni dei luoghi, se le immissioni, quand'anche non superino i limiti di legge, possano non essere comunque considerate tollerabili (Cass.11.01.2011 n.939).

I giudici di legittimità hanno avuto modo di affermare che il contemperamento delle esigenze della proprietà con quelle ricreative e sportive che, giusto il dettato dell'art. 844 c.c., deve essere compiuto anche tenendo conto delle condizioni dei luoghi, postula la concreta valutazione di ormai diffuse abitudini di vita e di comportamenti sociali nell'ambito dei quali lo svolgimento delle suddette attività, prevalentemente praticate all'aria aperta, è notoriamente più intenso

durante le stagioni caratterizzate da un maggior numero di ore di luce e dal clima più favorevole. Il che porta a ritenere che il limite di normale tolleranza delle immissioni non può essere dal giudice determinato in termini assolutamente avulsi dalla considerazione delle suseposte componenti, trattandosi di elementi intrinsecamente comportanti la liceità delle forme di godimento della proprietà, da valutarsi sullo sfondo del particolare contesto ambientale e sociale nel quale le opposte esigenze assumono rilievo (Cass. 11.01.2006 n.2166).

LE IMMISSIONI IN CONDOMINIO.

Il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni in ambito condominiale non può prescindere dalla peculiarità dei rapporti condominiali e dalla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari.

Gli edifici condominiali, soprattutto quelli costruiti nella prima metà del secolo scorso, sono caratterizzati dalla compresenza di unità destinate a negozi aperti al pubblico posti al piano terra direttamente aperti sulla pubblica via, e sovrastanti unità destinate ad uso abitativo.

Proprio nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, a un tempo ad abitazione e ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 c.c. impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condomini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali.

La domanda di cessazione delle immissioni che superino la normale tollerabilità non vincola necessariamente il giudice ad adottare una misura determinata, ben potendo egli ordinare l'attuazione di quegli accorgimenti che siano concretamente idonei a eliminare la situazione pregiudizievole (Cass.3.08.2018, n.21504).

A nulla rileva peraltro, ai fini del superamento della normale tollerabilità delle immissioni, la mancanza della certificazione di abitabilità del bene interessato dalle predette propagazioni, non facendo venir meno tale circostanza la tutela prevista dall'art. 844 c.c., fatta eccezione per quei casi in cui emergano circostanze concrete che

20 LUGLIO

TERRAZZA DUOMO 21

PRENOTA SUBITO - CLICCA QUI

18.45
21.00

Diritti al Futuro
LISTA 5

CASSA FORENSE
PRIVILEGIO E OPPORTUNITÀ
PER L'AVVOCATURA

PRESENTAZIONE
LISTA N. 5 "DIRITTI AL FUTURO"
PER L'ELEZIONE DEL COMITATO
DI CASSA FORENSE

RICHIESTO ACCREDITO PRESSO IL CNF
2 CREDITI FORMATIVI IN MATERIA
OBBLIGATORIA PREVIDENZIALE

Evento organizzato dall'Associazione
FUTURO FORENSE



Ecologic
CD
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)

incidano, negandola, sulla configurabilità dell'illegittima limitazione del godimento dello stesso o della concreta riduzione del suo valore (Cass. 14.05.2018 n.11677).

I criteri di determinazione della normale tollerabilità vengono ormai pacificamente riportati a normative pubblicistiche, quali quelle previste dal DPCM 1 marzo 1991 avente ad oggetto la soglia massima di esposizione al rumore, nel mentre la giurisprudenza afferma che i parametri espressi dalla norma debbano essere interpretati in senso più restrittivo sulla scorta di un prudenziale apprezzamento che consideri la particolarità della situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica, invero posta preminentemente a tutela di situazioni soggettive privatistiche, segnatamente della proprietà. Trovano pertanto tutela, per il tramite della norma in esame, la sofferenza e l'insonnia provocati dalla musica a tutto volume (Cass. 19.12.2014, n. 26899) o la lesione del normale svolgimento della vita personale e familiare all'interno di un'abitazione e comunque del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita (Cass. 28.08.2017, n. 20445).

IL DIRITTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO.

L'azione di natura "reale", esperita per l'accertamento dell'illegittimità delle immissioni e per la realizzazione delle modifiche strutturali necessarie al fine di far cessare le stesse nei confronti del proprietario del fondo da cui tali immissioni provengono è distinta e può essere cumulata con la domanda verso altro convenuto, per responsabilità aquiliana ex art. 2043 c.c., volta ad ottenere il risarcimento del pregiudizio di natura personale da quelle cagionato. Quest'ultima domanda risarcitoria va proposta secondo i principi della responsabilità aquiliana e cioè nei confronti del soggetto individuato dal criterio di imputazione della responsabilità; quindi nei confronti dell'autore del fatto illecito (materiale o morale), allorché il criterio di imputazione è la colpa o il dolo (art. 2043) e nei confronti del custode della cosa allorché il criterio di imputazione è il rapporto di custodia ex art. 2051 c.c. Allorché le immissioni intollerabili originino da un immobile condotto in locazione, dunque, la responsabilità ex art. 2043 c.c., per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, e non già per avere omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi (Trib. Catania 19.03.2018, n.1249).

L'accertamento dell'eventuale intollerabilità delle immissioni esonera comunque il "molestato" dall'onere di provare la specifica compromissione patologica della sua salute per cui il danno è in *re ipsa* (Cass. 18 maggio 2015 n. 10169).

In ogni caso, in tema di immissioni illecite, il danno non patrimoniale può essere risarcito in presenza di una lesione ad un diritto costituzionalmente garantito ovvero nei casi previsti dalla legge. Il danno biologico in senso stretto, quale lesione del diritto alla salute, rappresenta il criterio di

risarcibilità di tutte le conseguenze pregiudizievoli di natura non patrimoniale (danno biologico, morale soggettivo, esistenziale), unitariamente considerate, alla stregua delle tabelle milanesi, potendo eventualmente rilevare per la personalizzazione della liquidazione.

L'art. 844 c.c. impone, nei limiti della normale tollerabilità e dell'eventuale contemperamento delle esigenze della proprietà con quelle della produzione, l'obbligo di sopportazione di quelle inevitabili propagazioni attuate nell'ambito delle norme generali e speciali che ne disciplinano l'esercizio. Viceversa, l'accertamento del superamento della soglia di normale tollerabilità di cui all'art. 844 c.c. comporta, nella liquidazione del danno da immissioni, l'esclusione di qualsiasi criterio di contemperamento di interessi contrastanti e di priorità dell'uso poiché, venendo in considerazione, in tale ipotesi, unicamente l'illiceità del fatto generatore del danno arrecato a terzi, si rientra nello schema dell'azione generale di risarcimento danni ex art. 2043 c.c. e specificamente, per quanto concerne il danno non patrimoniale risarcibile, in quello dell'art. 2059 c.c.

In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata per avere applicato, ai fini dell'ammontare del risarcimento, pure il criterio della "priorità dell'uso" in un caso in cui le immissioni provenienti da un'officina superavano la soglia di normale tollerabilità (Cass. 03.09.2018, n.21554).





**ORGANIZZA IL 17 LUGLIO UNA
DEGUSTAZIONE E VENDITA
DIRETTA DEI PRODOTTI A KM 0**

**AGRITURISMO LUNA
SP123, 26866 MARUDO (LO)**



**MENU COMPLETO A 35,00 EURO
CON BEVANDE INCLUSE**

AMPIO PARCHEGGIO E FATTORIA DIDATTICA PER BAMBINI

**PRENOTAZIONI :
INFO@TOPITALIA.STORE**



**La giornata ITALIATOP trascorsa in
allegria all'Agriturismo
Luna di Marudo**

Sopra: la Presidente Lucia Rizzi con il personale dell'Agriturismo e a fianco con l'avvocato Augusto Cirila e l'avvocato Mariagrazia Monegat; qui a fianco con la dottoressa Marcella Caradonna e sotto con Francesco Sofio, titolare SE Servizi Ecologici srl.



È ancora possibile un impegno “in Comune”? La risposta può essere il “Condominio sociale” ...

◆ CHIARA VALCEPINA ◆ INTERVISTA ◆ CONSIGLIERE DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI MILANO



Chiacchierando con
l'avvocato Chiara Valcepina
Consigliera Comunale di Milano

Avvocata professionista negli anni Duemila, Chiara Valcepina è stata per anni Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Milano, decidendo di impegnarsi soprattutto per la salvaguardia di imprese e privati, alle prese con situazioni debitorie preoccupanti... Si è occupata quindi di lotta all'usura, Sovraindebitamento e insolvenza civile.

Dopo questa sua disponibilità all'Ordine, ha pensato di poter continuare il lavoro svolto professionalmente, presentandosi come Consigliere Comunale per FdI.

E oggi siede anche a Palazzo Marino.



L'avvocato Chiara Valcepina, il presidente anapic Lucia Rizzi e il sottosegretario Regione Lombardia Marco Alfaroni

“Diciamo che ho sempre voluto, al di là delle mie competenze professionali, riservare anche una parte del mio tempo e del mio impegno alla salvaguardia del “Sociale”.

“Del resto la grave situazione di impoverimento del Paese e di larghi strati di popolazione è sotto gli occhi di tutti... La città è ogni giorno più povera e tra pandemia e guerra in Ucraina ormai sembra quasi impossibile porre un rimedio a questa crisi dilagante.

“Quindi ho lavorato in passato per sostenere le imprese, e i privati, che nella mia concezione rappresentano l'ossatura della nostra economia; e oggi, in qualità di consigliere comunale - anche se dai banchi dell'opposizione - cerco di suggerire soluzioni e interventi che possano alleggerire questa grave condizione di malessere...

“Mi sono sentita dunque oltremodo coinvolta nel progetto formulato recentemente da Anapic - e dalla sua presidente Lucia Rizzi - da anni impegnata in progetti che aiutino le persone più fragili e meno fortunate. Anche e soprattutto in ambito condominiale...”

- Allude all'impegno di Anapic rivolto all'installazione di defibrillatori (DAE) nei condomini italiani, per cui esiste anche un progetto di legge, purtroppo rallentato in Parlamento dalla pandemia?

“La Convention Anapic di questo 13 luglio rappresenta un'occasione preziosa per allargare i confini e le aspettative del progetto 'Condominio sociale'...”

“Partendo, certo dai defibrillatori, ma allargandolo anche a molte altre realtà al suo interno, evidenziandone le economie possibili, per iniziative avviate oggi grazie alla realtà condominiale.

“Se infatti il nucleo base della nostra Società è la famiglia, comunque la si voglia intendere, subito dopo la più importante forma di aggregazione oggi è il condominio: un'aggregazione di abitazioni e abitanti, all'interno di un complesso, con spazi verdi o di rimessaggio in comune, che consentano - usando un po' di buon senso - di ridurre molte spese, condividendole tra i condomini stessi”.

- Mi spieghi meglio...

“Alludo ad esempio al problema della sicurezza, che può essere risolto grazie all'installazione di videocam, senza che ogni condomino debba spendere cifre consistenti per la propria personale abitazione...”

“E guardi che è l'unico modo per disincentivare i furti attualmente in crescita esponenziale...”

“Certo per anni quello della sicurezza è stato un problema ignorato dalla Giunta al governo della città: solo di recente ci si è accorti che era necessario intervenire. E in alcuni casi lo si è fatto...”

“Ma il Condominio sociale in un immediato futuro potrebbe voler dire anche condomini che si organizzano per fare insieme acquisti alimentari, sfruttando magari piccole produzioni bio a chilometro 0...”

“E ancora - e non è fantascienza - si potrebbero installare bacheche elettroniche condominiali interattive, che segnalino guasti, impellenze e migliorie da realizzare, consentendo interventi dell'amministratore da remoto, istantanei ed efficaci.

“Oppure per l'acquisto di servizi utili alle persone, anche in questo caso, condivisibili tra tutti i condomini: penso alla presenza di un fisioterapista, che potrebbe interessare ad



anziani, e a tanti altri modi di condividere la 'comunità' del Condominio...

“Mi sono dunque subito appassionata al progetto di Lucia, approfittando di un’opportunità che la mia presenza a Palazzo Marino mi ha offerto, suggerendo un emendamento che potesse sostenere questa forma di ‘campagna socialÈ...”.

- Come?

“Proponendo un emendamento generale al bilancio, con cui ho chiesto di mettere 30.000 euro per agevolazioni ai condomini per una eventuale installazione di defibrillatori.

“Tale provvedimento è stato approvato dal Comune di Milano con delibera 1391/2022 il 24 giugno scorso.

“Ma non è tutto... Con la stessa delibera ho fatto approvare un ordine del giorno (molto ampio) dove al punto 7 si stimola il comune a promuovere sperimentazioni di forme di aggregazione e condivisione di servizi cioè “condomini sociali”. Questo è solo un atto di indirizzo senza fondi.

“Voglio citarle qui quanto scritto nell’emendamento... ‘I Condomini sono realtà diffuse sul territorio cittadino, dotate di amministratori e di una propria organizzazione e costituiscono importanti centri di aggregazione di esigenze di vita di chi vi abita, di rilevanza sociale e collettiva e di solidarietà tra le persone; agevolare all’interno di tali realtà la migliore organizzazione e sistemi di attivazione di servizi, di condivisione e supporto tra condomini significa: ridurne i costi secondo una economia di scala; ottimizzare le risorse collettive e garantirne ampia diffusione; garantire all’interno degli stabili e nei quartieri in genere maggiore sicurezza, controllo sociale, assistenza, solidarietà e la fornitura di servizi, anche essenziali, di cui oggi non riescono a fruire, a persone anziane o disabili o che necessitano di supporto per le proprie esigenze di vita quotidiana e di gestione ordinaria, anche abitativa”.

Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

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





CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

20 SETTEMBRE 2022 ORE 17:00

Corso tramite Zoom

Prima parte:

Ancora sugli animali in condominio, problematiche

Seconda parte:

Modifica criterio di riparto: serve sempre unanimità in assemblea?

INTRODUCE:

LUCIA RIZZI – PRESIDENTE ANAPIC

RELATORE:

AVV AUGUSTO CIRLA – RESPONSABILE SCIENTIFICO NAZIONALE CORSI ANAPIC

Entra nella riunione in Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/84475589538?pwd=SE5QOHovZFVrc2wxL0pkRFoweE1qdz09>

ID riunione: 844 7558 9538

Passcode: 606534

Trova il tuo numero locale: <https://us02web.zoom.us/u/kezMkudKZU>

**RICONOSCIUTI 2 CREDITI PER AGGIORNAMENTO
CONTINUO COME DISPOSTO DA DM 140/2014**

Appello ANAPIC: no all'abbandono di cani e maggiori controlli nelle aree comuni delle case popolari

◆ ANAPIC NEWS ◆ 14 LUGLIO 2022 ◆ NORME&TRIBUTI PLUS

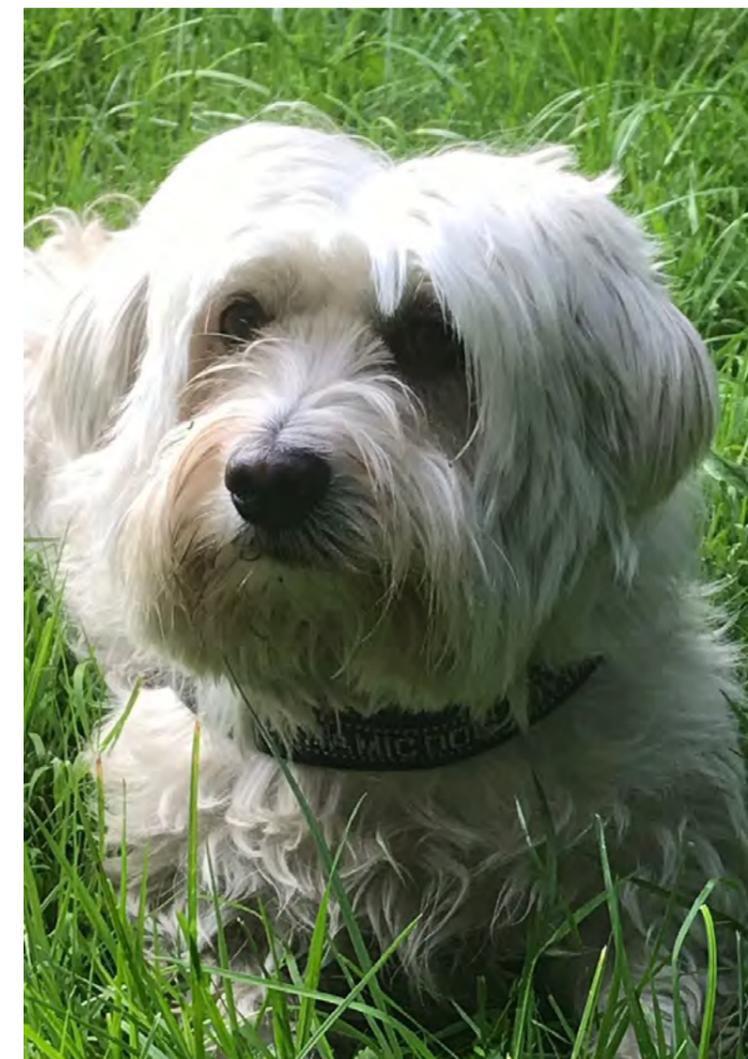
La presidente Rizzi riferisce di segnalazioni di cani di grossa mole particolarmente aggressivi anche perchè costretti in alloggi di piccole dimensioni

Estate: tempo di vacanze ma anche di abbandoni. La presidente Anapic Lucia Rizzi, in una nota indirizzata ai massimi vertici della Regione Lombardia e delle case popolari, MM E Aler non solo chiede che non si abbandonino gli animali domestici, ma che si tutelino i diritti degli stessi loro garantendo spazio, cura, igiene e una alimentazione adeguata, e che si inizi a regolamentare l'assegnazione delle case popolari proponendo delle modifiche di legge regionale per l'assegnazione anche a tutela degli animali domestici.

Premesso che oggi nessuna norma può vietare di possedere animali da affezione in casa e o nei condomini, vedi legge di riforma 220 del 2012 che annulla nei regolamenti contrattuali e assembleari qualsiasi divieto di **possedere animali domestici**, negli ultimi periodi, sono pervenute in associazione - comunica una nota - e a molti amministratori di condominio, segnalazioni da parte di inquilini delle case MM e Aler, con una frequenza sempre più assidua, di persone assegnatarie e abusive degli alloggi con più cani di grossa mole e di razza (pittbull e rotwailer), lasciati liberi negli spazi comuni, nonché detenuti in locali di piccole dimensioni con conseguenze abbastanza evidenti sulla stabilità caratteriale degli stessi, che una volta liberati negli spazi comuni dagli stessi padroni diventano autori di aggressioni a persone e o cani di passaggio.

Un altro tema è legato all'igiene e al degrado, che prolifera in mancanza di senso civico degli stessi proprietari che non raccolgono le deiezioni dei loro animali, a scapito di bambini e adulti, con la conseguenza del proliferare della presenza anche di topi. La presidente Anapic continua nella nota: «Il possesso di animali, nel caso di specie di cani di grossa mole, diventa **un vero e proprio maltrattamento** a cui non possiamo più assistere, con la possibilità quasi ovvia che gli stessi non avendo spazio e vita adeguati, aggrediscano e vengano sicuramente abbandonati dai padroni, non essendo più in grado di gestirli nel tempo. Questo il motivo della richiesta d'incontro con i referenti della Regione e delle Case popolari per una proposta di modifica del Regolamento regionale per l'impostazione corretta relativa all'assegnazione alloggi popolari che preveda comunque di possedere in appartamenti animali domestici da affezione, soprattutto quelli di **media e piccola taglia** a favore di persone fragili, anziane, con disabilità e non vedenti, e che escluda il possesso cani di grossa mole in appartamenti di piccole dimensioni che non sarebbero adatti per la vita di un cane di tale mole che dovrebbe vivere all'aperto».

Si evidenzia inoltre un ulteriore aspetto che è legato al sostentamento di un cane di grossa mole, che in persone con criticità economiche e residenti in case a canone agevolato non può essere supportato adeguatamente. L'appello esteso anche all'assessore alla Sicurezza Riccardo De Corato, affinché preveda maggior presidio di forze dell'ordine e di polizia locale per vigilare sul **corretto comportamento** di possessori di cani, soprattutto di grossa taglia che vengono lasciati liberi nelle aree comuni dei condomini ma anche dei parchi pubblici dando l'avvio ad aggressioni a persone e cani di piccole dimensioni che spesso perdono la vita o rimangono gravemente feriti. Un accurato appello della presidente ANAPIC Lucia Rizzi, per evitare abbandoni, maltrattamenti e abusi di qualsiasi tipo fisico e morale ad animali domestici indifesi che potrebbero diventare pericolosi per la collettività a causa dell'incapacità e da mancato buon senso dei loro proprietari.



Riparto Spese per lavori in condominio

◆ REDAZIONALE ◆ CRITERIO DI RIPARTO ◆ LAVORI IN CONDOMINIO

Quello che affrontiamo qui è un Riparto spese condominiali per rifacimento cortile, camminamenti, viali e parti in uso esclusivo, nel caso fungano da copertura al piano interrato adibito ad autorimesse

Occorre, innanzitutto, per affrontare l'argomento in oggetto, partire dall'analisi degli artt. 1125 e 1126 c.c. L'art. 1125 c.c. dal titolo "Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai" recita: "Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto", mentre l'art. 1126 c.c. dal titolo "Lastrici solari di uso esclusivo" prevede che: "Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno."

Analizzati i predetti articoli del Codice Civile sarà poi necessario vedere il caso concreto che dovremo affrontare. Formuliamo un esempio articolato, così da fornire al lettore un buon numero di informazioni.

Il Condominio che prenderemo ad esempio sarà composto da un cortile comune con dei camminamenti / viali che dall'ingresso portano alle scale comuni.

Al piano terra vi saranno, altresì, dei giardini ad uso esclusivo degli appartamenti, posti ovviamente al piano terra. Al di sotto del cortile, camminamenti e giardini, troveremo un piano interrato con le autorimesse private e le aree di manovra e di transito comuni, sia per pedoni che per veicoli.

In questo modo avremo rappresentato una situazione assai sfaccettata.

Partiamo dal presupposto che tutto quanto è posto sopra le autorimesse private e i corridoi di transito e area manovra comuni, funge da copertura al piano interrato. Teniamo poi presente che alcune aree al piano interrato sono ad uso comune, reclusi parti comuni, ed altre private, quali le autorimesse.

La medesima situazione di "intreccio" tra parti condominiali e private o ad uso esclusivo la avremo al piano terra, in quanto il cortile ed i viali sono condominiali, mentre i giardini sono da considerarsi parti non comuni.

Per procedere con la ripartizione delle spese ai fini che ci interessano, bisognerà, innanzitutto, far predisporre da



◆ **NOME**
Francesco Maria Galli

◆ **PROFESSIONE**
Avvocato civilista

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



un tecnico (Ingegnere, Architetto o Geometra) un quadro economico preciso con la descrizione degli interventi, computo metrico e una planimetria dei luoghi molto dettagliata ed analitica. Dopo di che andrà scorporata ogni voce di spesa dal relativo computo metrico ed allocata correttamente tra i vari condòmini, con la relativa attribuzione delle spese.

Premetto che la giurisprudenza, sia di merito che di legittimità, prevede sul punto che si applichi per la ripartizione delle suddette spese sia l'art. 1125 c.c. che l'art. 1126 c.c., a seconda che i lavori abbiano ad interessare le parti condominiali o in uso esclusivo - private.

Successivamente andranno analizzati i tipi di intervento che si debbono approntare, se di natura ordinaria o straordinaria.

Nello specifico, analizziamo, esemplificativamente, la sentenza del Tribunale di Imperia, che prende in considerazione la manutenzione ordinaria del cortile e viale di accesso prevedendo che: "In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condòmino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, a una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere a un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione ..." (Tribunale di Imperia, sent. n.36 del 11/09/2020 – fonte Redazione Giuffrè 2020).

Il Tribunale di Imperia, con una decisione che condivido, prevede che le spese di manutenzione ordinaria del

pavimento vadano poste a carico di chi lo usa, che presumibilmente saranno tutti i condòmini e pertanto tale spesa verrà attribuita in base ai millesimi generali di proprietà di ciascun condòmino.

Alla luce della posizione espressa dalla sentenza appena citata, tornando ora all'esempio iniziale (cortile, viali comuni e giardini "privati" o in uso esclusivo), in primis bisognerà precisare che la giurisprudenza applica l'art. 1126, con il relativo criterio di ripartizione della spesa di 1/3 e 2/3 quando la funzione di copertura verrà assolta da una porzione in uso esclusivo, mentre i Giudici fanno riferimento all'art. 1125 c.c., con la differente ripartizione della spesa, quando la funzione di copertura del piano sottostante viene assolta dai cortili e/o viali comuni condominiali.

Necessiterà, inoltre, vedere in proiezione verticale quali porzioni immobiliari siano coperte dalle parti ad uso esclusivo per l'attribuzione della spesa di 2/3 ex art. 1126 c.c., giusta statuizione della Suprema Corte che prevede: "L'art. 1126 c.c., nel chiamare a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare, nella misura di due terzi, "tutti condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", si riferisce a coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o costruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto.

Proseguono poi gli ermellini con questa attenta ripartizione: "L'art. 1126 c.c., nel ripartire le spese per le riparazioni del lastrico solare in uso esclusivo ad alcuno dei condòmini nella misura di un terzo a carico di questo e di due terzi a carico di tutti i condòmini dell'edificio, o della parte di esso cui il lastrico serve, si riferisce solo a quelle riparazioni riguardanti il manufatto posto alla sommità della costruzione, che la separa orizzontalmente dallo spazio superiore, manufatto comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione, ma non anche di tutto ciò che vi è sovrapposto, che ad esso si collega "ab extra", essendo dotato di una propria autonomia strutturale e funzionale.

(Fattispecie in tema di giardino pensile sovrastante un'autorimessa, i cui locali erano stati danneggiati da

infiltrazioni di acqua provenienti dallo stesso, i proprietari del quale erano stati condannati, in riforma della sentenza di primo grado, dalla corte di appello, con decisione confermata per tale parte dalla S.C., alla stregua del principio di cui in massima, a sopportare per intero le spese relative alla rimozione, accantonamento e ripristino del giardino pensile. Nell'occasione, la S.C. ha precisato che non può essere attribuirsi rilievo, ai fini di una ripartizione delle spese tra il proprietario del giardino pensile sovrastante una proprietà individuale ed il titolare della stessa, il generale vantaggio estetico ed ambientale derivante dalla esistenza del giardino). (Cassazione Civile, sez. II, sent. n. 7472 del 04/06/2001 – fonte Giust. civ. Mass. 2001, 1113, DeG - Dir. e giust. 2001, 24, 67, Riv. giur. edilizia 2001, I,1062).

Leggendo quanto statuito dalla Corte di Cassazione in un passaggio di altra sentenza, il Collegio precisa, ulteriormente, che: "Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (Sez. 2^a, 14 settembre 2005, n. 18194; Sez. 2^a, 5 maggio 2010, n. 10858), in materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di singoli condòmini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale stabilisce che le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, mentre accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione e pone a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto." (Cassazione Civile Sez. II, sent. n.2243 del 16/02/2012).

In conclusione, scorrendo le varie sentenze sopra citate, utilizzando opportunamente gli artt. 1125 e 1126 c.c., si ricavano gli elementi per una corretta ripartizione ed attribuzione delle spese tra i vari partecipanti al Condominio nelle fattispecie di cui al titolo del presente articolo.

Cosa vuol dire fare parte di RE/MAX

2021
26MILA
TRANSAZIONI



LE NOSTRE SEDI:



RE/MAX CLASS

CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE

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



SALUTE 360*



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 1973

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



ANAPIC

APRE UN NUOVO ANAPIC POINT

VI ASPETTIAMO IL
24 GIUGNO ALLE ORE 18:30
PER BRINDARE INSIEME

VIA PADANA SUPERIORE 213/219
VIMODRONE



Un impegno da sempre verso la comunità con radici nell'Associazione cattolica

◆ DARIO VENERONI ◆ INTERVISTA ◆ SINDACO DI VIMODRONE



Chiacchierando con il Sindaco di vimodrone appena eletto

Dario Veneroni mi accoglie nel suo ufficio, in una Vimodrone bollente di fine giugno.

Ormai l'anticiclone delle Azzorre non fa più il suo lavoro di tradizionale protezione del clima temperato: l'aria africana del deserto arriva fin qui, senza ostacoli, a togliere il fiato anche a nord di Milano...

A Vimodrone i cittadini hanno appena votato, rinnovando ancora una volta la loro fiducia a un uomo di grande esperienza politica: Veneroni viene dal mondo dell'Associazione cattolica, iniziando non a caso la sua esperienza politica con la storica DC, nel 1980, a 23 anni... Per dieci anni svolge il ruolo di consigliere comunale a Vimodrone...

Poi vive gli anni complicati di tangentopoli, il commissariamento e un seggio nella giunta, che lo vede all'opposizione.

Finché, presentatosi come candidato Sindaco nella sua città, riesce ad essere eletto per due mandati, dal 2002 al 2012: un segno dell'apprezzamento a parte dei cittadini, segnato da una percentuale di consensi sempre maggiore, passando dal 52% al 64% nel 2007.

Nel 2017 Veneroni si ripresenta e viene rieletto per cinque anni. E adesso, per altri cinque, con oltre il 52% di preferenze.

E siccome oggi è sempre più evidente che non basta essere il sindaco di una città per risolvere tutti i problemi, il neo-eletto aderisce anche ad altre entità istituzionali lombarde, come la città metropolitana, area Adda-Martesana; e dal 2017 anche al Comitato Controllo e Gestione di CEM Ambiente, una società a capitale pubblico; e ancora in qualità di Presidente al Parco Locale di interesse sovracomunale Plis Est delle Cave...

Ma passiamo subito alle domande specifiche... Veneroni è un uomo e un sindaco molto "concreto"... Ci siamo già incontrati in occasione della inaugurazione del nuovo Anapic Point di Milano Est, dove ha accolto con gioia l'invito della presidente di Anapic, Lucia Rizzi.

Tutto è partito dalla presentazione del progetto di Anapic di "Condominio Sociale": convinto della necessità di offrire ai suoi concittadini nuove occasioni di contatto anche in ambito condominiale, Veneroni ha messo infatti a disposizione di Anapic i locali comunali di via Sant'Anna, per fornire risposte in materia specifica, a titolo gratuito, il martedì e il giovedì, dalle 14 alle 19, grazie alla presenza in loco di professionisti di Anapic.

Un'ottima opportunità per rilanciare l'economia locale, supportando i cittadini anche su tematiche delicate -

Il neo eletto Sindaco Dario Veneroni, con la Presidente Nazionale di ANAPIC Lucia Rizzi



superbonus edilizio, lavori condominiali, condominio Cardioprotetto - in vista di ulteriori sinergie per contrastare il generale impoverimento della popolazione, dopo due anni di Covid e una guerra in Ucraina alle porte d'Europa. Del resto dal Comune di Vimodrone dipendono quasi 17 mila abitanti, e circa 220 case (tra Gescal e Aler), più un'ottantina di case comunali, alcune gestite da una Fondazione che le riserva a inquilini anziani.

Putroppo il progetto presentato dal Comune, che prevedeva un "accorpamento dal punto di vista sanitario con il Comune di Segrate, non è stato accolto da ATS di Regione Lombardia. "Quindi ci manca una struttura ospedaliera importante sul territorio, che avrebbe potuto essere finanziata dal PNRR: per questo motivo i pazienti di Vimodrone devono recarsi fuori sede, con qualche difficoltà logistica. C'erano dei poliamulatori, una volta, ma sono stati chiusi...

- E adesso?

"L'unica possibilità è che vengano realizzati degli 'Ambulatori socio-sanitari', dove si riunirebbero più medici di famiglia, sfruttando i progressi della Telemedicina, quindi con visite ai pazienti anche da remoto".

- E per quanto riguarda i futuri "condomini sociali"?

"Offrirebbero in effetti grandi possibilità di risparmio nella gestione di pazienti anziani e fragili: potremmo soddisfare più richieste in contemporanea. Facciamo l'esempio del bisogno di un fisioterapista: se può trattare più anziani, nello stesso luogo, c'è un evidente risparmio.

- E per quanto riguarda il Superbonus 110%?

"Vale un po' quanto detto e scritto di recente: molti utenti privati ne hanno approfittato, realizzando così un notevole miglioramento estetico e funzionale, in stabili anni Sessanta

Il Sindaco Dario Veneroni, con la Presidente Nazionale di ANAPIC Lucia Rizzi e Gianfranco Pintaldi di UNIPOLSAI Agenzia di Vimodrone



e Settanta, che ne avevano assolutamente bisogno...
 “Certo, avrebbero potuto essere molti di più. Qualcuno si è anche mosso in modo ‘furbesco’: così, grazie anche all’incertezza di alcune norme e alla mancanza di opportuni controlli da parte delle Autorità, si è arrivati all’attuale blocco dei crediti”.

- Invece che mi dice della sua adesione al Plis Cave Est... Di che si tratta?

“Guardi attualmente questo progetto interessa ben cinque comuni: Vimodrone, Cernusco sul Naviglio, Carugate, Cologno Monzese e Brugherio... E tra poco vi aderirà anche il Comune di Segrate.

“Alla base del progetto c’è l’idea di poter ‘recuperare molte aree abbandonate, da valorizzare ‘a verde’. Qualcosa è già stato fatto: due ettari sono stati affidati in gestione a una cooperativa che ha presentato un progetto di produzione agricola a chilometro 0.

“Producono prodotti bio, a costi contenuti, e li portano anche a casa degli acquirenti.

“Inoltre verranno realizzati dei collegamenti tra queste

aree verdi, soprattutto piste ciclopedonali, permettendo ai cittadini l’accesso anche a strutture oggi private. Le faccio l’esempio di Cava Gaggiolo, che consentirà ai cittadini di godere del tempo libero per fare sport (canoa, atletica, yoga, ecc)

“Invece a Cava Gabbana, c’è un altro progetto per la creazione di un’oasi naturale, con tanto di costituenda ‘zona umida’ per ospitare uccelli migratori, in collaborazione con Lega Ambiente, Lipu e Progetto Natura. In altri casi effettueremo il ‘recupero’ di siti inquinati, da restituire ai cittadini per vivere meglio il verde nel territorio, vicino all’abitato”.

- Mi sembra un programma ricco e vario, per un futuro più “green” del presente... Vuole aggiungere altro?

“Vede, qui a Vimodrone, si è sempre lamentata una carenza di strutture sportive... Adesso, finalmente, coinvolgendo i privati realizzeremo in città una piscina comunale di 25 metri, collegata ad altre attrattive sportive: campi tennis, pista atletica e un’ampia gamma di servizi collegati”.

Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

AMMINISTRO UN IMMOBILE SEMPRE SICURO



CONDOMINIO & SERVIZI

TUTELI IL CONDOMINIO IN CASO DI CONTROVERSIE LEGALI

RIPARI I DANNI 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 DANNI 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

Il diritto al pannello fotovoltaico

◆ REDAZIONALE ◆ EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ◆ RISPARMIO

Il Tribunale di Roma, con sentenza del 13 giugno 2022, ha rigettato la domanda risarcitoria di una conduttrice, la quale lamentava il diniego opposto dall'assemblea condominiale all'installazione sul terrazzo comune di un impianto fotovoltaico

Questo il caso:

un soggetto aveva concesso in locazione un immobile in condominio, l'inquilino aveva chiesto al condominio di poter installare dei pannelli fotovoltaici a servizio del proprio appartamento; gli impianti andavano a interessare parti condominiali; a tal fine, aveva chiesto all'amministratore di convocare una assemblea per discuterne e così era accaduto; l'assemblea aveva negato il permesso; l'inquilino – a questo punto ex inquilino – aveva chiesto il risarcimento dei danni.

Il Tribunale ha respinto la domanda rilevando che l'impianto fotovoltaico "è in ogni caso realizzato nell'esclusivo interesse del titolare del diritto reale e non quindi nell'interesse del terzo esecutore dell'opera, ciò anche nel caso si tratti del conduttore dell'immobile che beneficia dell'addizione e/o miglioramento realizzato su spazi condominiali, avendo quest'ultimo un rapporto di mera detenzione con il bene condotto in locazione e con le sue addizioni e miglioramenti, la cui concreta gestione attiene esclusivamente ai rapporti interni tra le parti del contratto di locazione".

Pertanto, secondo il Tribunale, "unico soggetto legittimato a dolersi nei confronti del condominio è il titolare del diritto reale sul bene immobile beneficiato dall'impianto fotovoltaico da collocare sullo spazio comune (lastrico solare), dovendo al riguardo essere anche considerato che il conduttore che interviene sulla concreta destinazione e distribuzione di spazi condominiali può intervenire solo in nome e per conto del comproprietario e non potrebbe mai essere portare di un interesse proprio da far valere nei confronti degli altri condomini".

Va prima di tutto rilevato che l'art. 1122 bis c.c., introdotto dalla L. n. 220/2012, prevede, al comma 2, che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato" e al comma 3 che "qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi".

L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali". Il quarto comma del medesimo art. 1122 bis c.c. precisa, poi, che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Quindi, se l'impianto NON interessa parti comuni, non servono permessi di sorta.

Se invece, come nel caso in esame, sono interessate parti comuni, è necessaria l'autorizzazione assembleare nei termini appena descritti.

Ciò premesso, secondo il Tribunale, se l'impianto fotovoltaico interessa parti comuni, il titolare del diritto di installarlo è solo il proprietario e non il conduttore – che, ricordiamo, è mero detentore, anche se qualificato.

Si possono formulare due osservazioni.

In primo luogo, quanto alla legittimazione, si solleva sommessamente che riservarla solo al proprietario o altro diritto reale appare forse troppo restrittivo; dopotutto il conduttore, benchè "semplice" conduttore qualificato, può, in una certa misura, anche modificare la cosa locata interessando anche le parti comuni al fine di ottenere da essa la maggiore utilità possibile.

Sul punto cfr Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 26/05/2021, n. 14598 "Il conduttore di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può, al pari del proprietario, godere delle relative parti comuni ed anche, eventualmente,



Nella foto: a sinistra l'avvocato Chiara Valcepina, consigliere del Comune di Milano, Presidente Nazionale Lucia Rizzi, al centro, e l'onorevole Paola Frassinetti, a destra

modificarle, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione (limite cd. interno) e sempre che non risulti alterata la destinazione di esse, né pregiudicato il paritario uso da parte degli altri condomini (limite cd. Esterno)". In proposito il famoso o famigerato "diritto della canna fumaria", come viene scherzosamente chiamato, contiene diversi esempi e non si vede perché la canna fumaria sì e il pannello fotovoltaico no (tra l'altro, c'è l'appoggio di una norma, il citato 1122 bis c.c.).

In secondo luogo, sempre a sommosso parere, attribuire valore di decisione inappellabile alla decisione assembleare, quasi titolare di un diritto potestativo di dire sì o no, appare contrario allo spirito della legge.

Se davvero la decisione assembleare non può essere discussa, non si vede perché il condomino – o locatore o conduttore – debba specificare come intenda eseguire l'intervento e non si vede perché l'assemblea debba ingegnarsi di adottare cautele ingegneristiche o architettoniche, quando

la decisione assembleare si risolve in un sì o no definitivo senza possibilità di discussione.

Se c'è un obbligo di motivazione e specificazione reciproco, vuol dire che c'è anche un diritto e, se c'è un diritto, vuol dire che, se quel diritto viene violato, c'è anche il diritto al relativo risarcimento (nel caso di specie potrebbe essere il mancato guadagno derivante dalla locazione dalla locazione perché il conduttore, non potendo installare il pannello, ha fatto i bagagli appena possibile).

Tutto ciò a condizione, si badi bene, che la delibera di diniego venga impugnata (quasi sicuramente per annullabilità) e quindi non si presti ad essa acquiescenza.

Appare però opportuno non adagiarsi su una interpretazione troppo letterale della Sentenza in commento; così facendo essa diverrebbe quasi "abrogante" del "diritto al pannello fotovoltaico" – come potremmo chiamarlo sulla scia del diritto della canna fumaria. Tutto ciò con buona pace del risparmio energetico e della transizione ecologica.



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

PROGETTIAMO il tuo sistema TV, Sat, Rete, Wi-Fi e Audio-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!



Parliamo di DURC... cosa devi sapere

◆ REDAZIONALE ◆ GESTIONALE GECOMAX

Vi è mai capitato di uscire di casa, arrivare alla vostra auto, partire per la destinazione che vi siete prefissati e, poco dopo la partenza, ecco che arriva il più classico degli interrogativi: Avrò chiuso la porta di casa? Avrò spento le luci?

Allo stesso modo, vi è mai capitato al termine di un lavoro in condominio, quando avete dato l'ok definitivo al bonifico verso il fornitore che ha effettuato l'intervento, che vi interrogaste sul fatto di aver rispettato integralmente la normativa, e di aver verificato tutti i documenti sulla sicurezza e non, durante l'iter dell'intervento?

Molto spesso, presi da mille scadenze e mille altre preoccupazioni, lasciamo indietro alcuni di quei passaggi semplici che permetterebbero di stare sempre tranquilli nel futuro. Un esempio? Quanto spesso al momento del pagamento di una fattura, oberati dal lavoro e dalle incombenze, si dà per scontato che il DURC del fornitore sia in regola?

Facciamo un cenno normativo.

• Innanzitutto cos'è il DURC? Da chi viene emesso?

Il DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) è il documento che ha la funzione di attestare i versamenti dei contributi a carico di una impresa per quanto concerne gli adempimenti previdenziali, assicurativi e assistenziali INPS, INAIL e Cassa Edile. Si tratta di un certificato fondamentale per le imprese che intendano fruire di incentivi o partecipare ad appalti pubblici. Ma è anche necessario per la stipula dei contratti, stati di avanzamento lavori e liquidazioni finali, per i lavori privati soggetti al rilascio di concessioni edilizie, per le attestazioni SOA.

Il DURC viene rilasciato all'azienda dalla Cassa Edile competente per territorio in caso di richiesta per lavori edili, mentre negli altri casi viene rilasciato dalla Sede INPS o INAIL competente per territorio a seconda dell'Ente al quale è stata presentata la richiesta.

• Cosa succede in caso di pagamento fattura con DURC scaduto?

Se erroneamente dovessimo pagare una fattura ove esistono delle agevolazioni fiscali di qualsivoglia genere a una società priva di DURC rischiamo di perderne le agevolazioni, [ed587c35-c2d6-7346-b79f-e2409b6a8c92 (agenziaentrate.gov.it) 1.4.6] oltre al fatto di esserne responsabili ai fini civilistici, oltre ad esserne responsabili in solido per il versamento degli oneri previdenziali e contributivi [ordinanza 8 febbraio 2022, n. 4079].

La mancata consegna del DURC o di parte della documentazione ad esso legata da parte dell'impresa espone il condominio al rischio di provvedere, quale responsabile in solido, al versamento degli oneri previdenziali e contributivi ai

sensi del citato art. 29 del D.lgs. n. 276/2003. Ricordiamo, dunque, anche che l'assenza di un DURC permette di sospendere i pagamenti nei confronti dell'azienda.

Un riscontro in tal senso lo troviamo con una delle ultime sentenze della cassazione risalente al 9 febbraio 2022, in cui si è dato pienamente ragione al condominio che ha sospeso i pagamenti a un'impresa di pulizie, subendo decreto ingiuntivo da parte della stessa.

I Giudici Supremi hanno sottolineato, infatti, che, in applicazione dell'art. 29, comma 2, del D.lgs. n. 276/2003, l'impresa di pulizia (oggi ricorrente) è tenuta alla presentazione del DURC al condominio (tanto è vero che l'INPS ha notificato apposito verbale di accertamento a carico del condominio).

In sintesi, la verifica del DURC è uno di quegli aspetti presi sempre sotto gamba, vuoi per fiducia, vuoi per "mancanza di tempo". Ci sono al giorno d'oggi sistemi in grado di rendere questi piccoli passaggi quotidiani veloci e semplici, come ad esempio la verifica online del DURC in tempo reale, grazie alla quale non dovremo più interrogarci sull'aver o meno verificato il documento, in quanto il sistema stesso anticiperà direttamente i nostri interrogativi mostrandone lo stato attuale.

Questo è possibile grazie ai nuovi sistemi di Intelligenza Artificiale in grado di interconnettere i diversi enti e sistemi legati al mondo condominiale, quali ad esempio Inail, Inps, Catasto, Agenzia delle Entrate e così via.

In particolare grazie all'interconnessione con i canali Inail e Inps, viene resa possibile la verifica del DURC direttamente da gestionale GecoMAX in fase di pagamento fattura e incarico fornitore.

Vuoi saperne di più?

Ecco un breve video dimostrativo sulla semplicità e intuitività del sistema.

<https://www.youtube.com/watch?v=Jc6H7ZAdj2c>

E se non hai il gestionale GecoMAX? Potrai comunque richiederlo dal portale dedicato senza passare dal fornitore, ecco come.

<https://www.youtube.com/watch?v=fc3kt20qs2w>

Di seguito potrai richiedere la versione del gestionale GecoMAX grazie alla convenzione stipulata con ANAPIC.

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

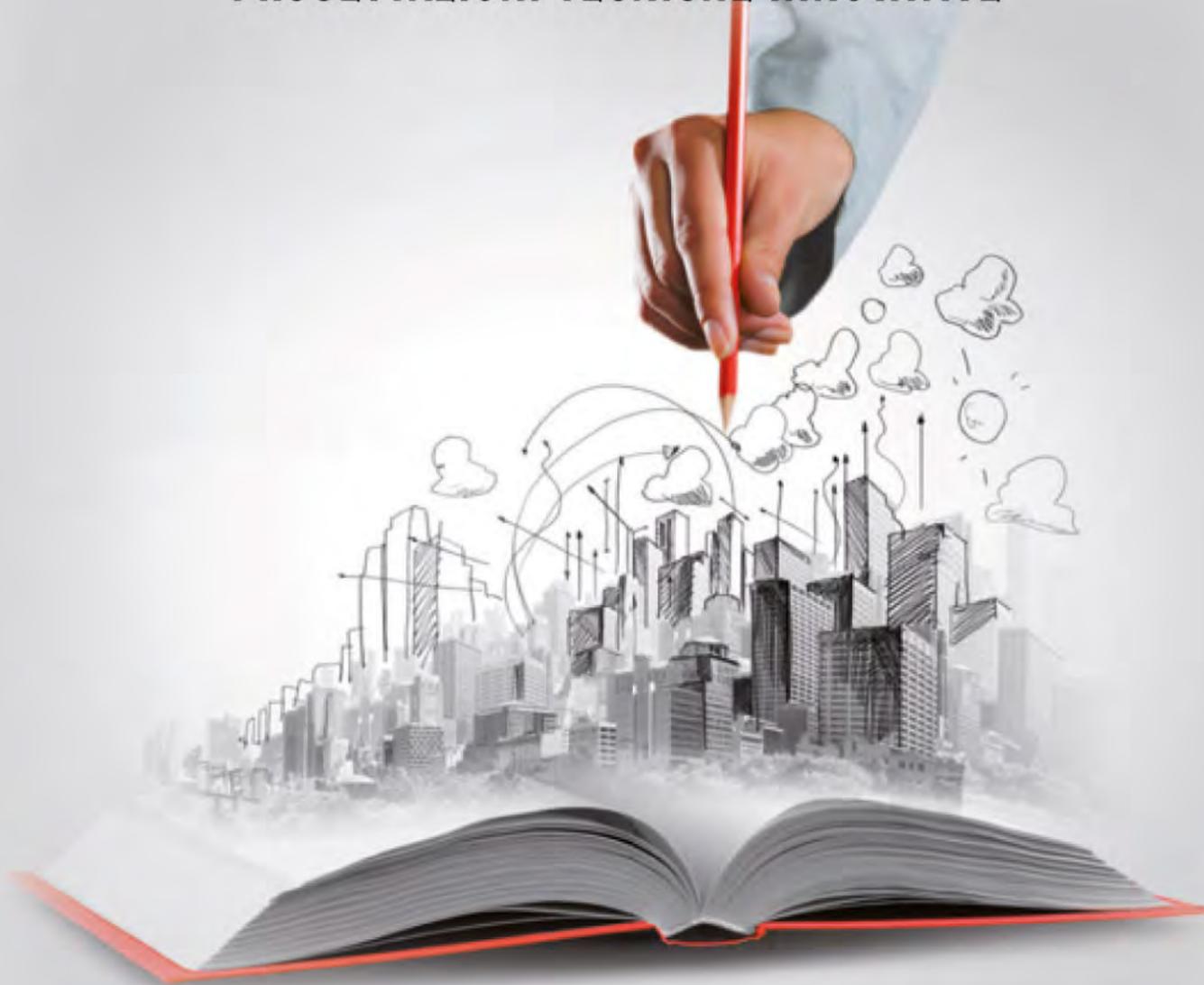
Per qualsiasi informazione potete contattare il numero 03311586458 o scrivere all'indirizzo preventivi@condominiosicuro.info

Ing. Matteo Bignami

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 ◆ ANAPIC

Il Condominio-Il sole 24 ore 29 aprile 2022

Nuovo point ANAPIC inaugurato a Milano il 13 maggio 2022

“Sarà uno sportello sempre attivo per il condominio, dove trovare assistenza e supporto”, spiega in una nota stampa la presidente di Anapic (Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini), Lucia Rizzi, che ha inaugurato il nuovo “point” il 13 maggio 2022 in zona Forze Armate a Milano. Appuntamento alle 18,30 insieme a collaboratori e amministratori di condominio, in previsione di un'altra annunciata apertura a giugno a Bresso-Cormano. “Affinchè gli amministratori di condominio - spiega ancora Lucia Rizzi - possano avere a disposizione varie sedi locali e personale addetto, per ricevere tempestivamente risposte alle rispettive esigenze e problematiche condominiali”.

Anapic News ◆ 28 Maggio 2022

Progetto Condominio sociale ANAPIC anche a Vimodrone

Il comune di Vimodrone, in Lombardia, nella persona del sindaco Dario Veneroni, ha ascoltato con interesse la proposta di Condominio sociale avviata dalla Presidente Anapic Lucia Rizzi, che tra qualche giorno presenterà l'iniziativa volta a favorire i servizi di ordinaria utilità e di assistenza sanitaria nel condominio durante un webinar del 31 maggio). Il presidio di Anapic sul territorio di Vimodrone per assistenza ai cittadini in materia condominiale, sarà intensificato, grazie alla messa a disposizione da parte del Comune a favore di Anapic di locali siti in Via S. Anna destinati a sportelli gratuiti per i cittadini, dove il martedì e il giovedì dalle 14.00 alle 19.00 sarà possibile incontrare i professionisti in materia condominiale.

Il progetto condominio sociale

Il Sindaco di Vimodrone, Dario Veneroni, intende nel prossimo futuro portare alla valutazione dell'amministrazione il progetto denominato Condominio Sociale, nell'ottica di rilancio dell'economia locale e di supporto ai cittadini colpiti dalla pandemia.

“Stiamo attraversando una crisi molto profonda - aggiunge la Presidente Rizzi, in una nota - e riscontrare la collaborazione di amministratori pubblici che facilitano la realizzazione di progetti simili che hanno una notevole rilevanza per la ricostruzione di un tessuto sociale mi risolve moralmente, perché significa che non si è soli e che gli amministratori di condominio affiancati dalla pubblica amministrazione, potranno migliorare il servizio a favore dei condomini e la ripresa di rapporti umani e sociali che sono imprescindibili».

Sostegno alle famiglie in difficoltà

Grazie alla collaborazione con il Comune di Vimodrone, si valuteranno - conclude la nota Anapic - “anche ulteriori sinergie o modalità di collaborazione volte ad esplorare nuove opportunità per gli amministratori di condominio e per i condomini del territorio. La novità, sempre in tema sociale, sarà la presenza di un interlocutore che cercherà di ‘riequilibrare’ i conti familiari con l'obiettivo di favorire il recupero delle spese condominiali per gli amministratori di condominio. Il progetto sarà avviato a partire dal 7 giugno”.

Anapic News ◆ 24 giugno 2022

Aperto a Vimodrone nuovo ANAPIC Point

Venerdì 24 giugno - alla presenza del neo eletto sindaco di Vimodrone, Dario Veneroni, di amministratori di condominio Anapic e referenti istituzionali è stato inaugurato il nuovo Point Anapic.

“Il mestiere dell'amministratore di condominio è sempre più impegnativo e il nostro obiettivo è quello di facilitare la soluzione alle molteplici incombenze che l'amministratore deve assolvere; gli amministratori di condominio hanno apprezzato molto la presenza capillare di Anapic sul territorio, un metodo sicuramente vincente per rispondere alle esigenze degli amministratori e per migliorare la qualità del servizio” ha spiegato Lucia Rizzi, Presidente Anapic.

Anapic Point

Via Padana Superiore 213 /219 Vimodrone

Progetto ANAPIC approvato dal Comune di Milano

Il progetto 'Condominio Sociale', ideato e promosso dalla presidente di ANAPIC, Lucia Rizzi, su richiesta del consigliere comunale, Chiara Valcepina, è stato approvato dal Comune di Milano con delibera 1391/2022.

Con questo atto il Comune delibera e approva che "i condomini sono realtà diffuse sul territorio cittadino, dotate di amministratori e di una propria organizzazione e costituiscono importanti centri di aggregazione e di esigenze di vita di chi vi abita, di rilevanza sociale e collettiva di solidarietà tra le persone".

Verranno così agevolate all'interno di tali realtà la migliore organizzazione e sistemi di attivazione di servizi (bacheca interattiva con servizi di pronto intervento e o di sicurezza), la riduzione dei costi secondo una economia di scale (vedi gruppi di acquisto di prodotti anche alimentari a prezzo calmierato possibilmente a KM 0), l'ottimizzazione delle risorse collettive, garantendone ampia diffusione.

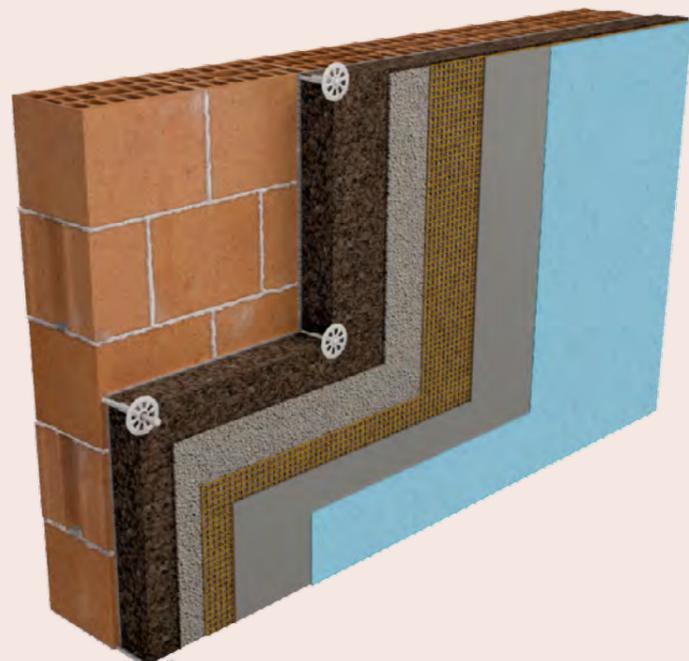
Verranno, inoltre, garantite all'interno degli stabili e nei quartieri maggiore sicurezza, controllo sociale, assistenza e fornitura di servizi anche essenziali, di cui oggi non riescono a fruire, persone anziane o disabili o che necessitano di supporto per le proprie esigenze di vita quotidiana e di gestione ordinaria, anche abitativa.

"I servizi anche essenziali, previsti nel progetto 'Condominio Sociale', assieme alla bacheca interattiva che attiveremo nei condomini, sarà sicuramente un valido supporto per le persone più fragili e disabili" precisa in una nota la presidente di Anapic. "Sono soddisfatta che questo importante progetto di ANAPIC, sia stato immediatamente accolto da Milano, come prima città dove si attiverà. A Settembre si applicherà sui primi condomini della città, quartiere Gratosoglio, con posizionamento di DAE (DEFIBRILLATORI) il mio invito a tutti gli amministratori pubblici dei territori dell'Hinterland (Sindaci) di creare un elenco di imprese, professionisti, artigiani e volontari, nei propri comuni, per l'inserimento nella rete di servizi previsti nel progetto di Condominio Sociale, anche per un loro supporto economico, vista la crisi. Solo attraverso la mobilitazione collettiva delle risorse, possiamo creare la rete solidale per supportare le famiglie, per agevolare il lavoro degli amministratori di condominio riattivare l'economia locale delle imprese che negli ultimi periodi causa Covid, crisi economica hanno chiuso le attività, creando crisi generale in tutto il nostro territorio nazionale" conclude la Rizzi.

Webinar ANAPIC e Mapei il 28 giugno sul superbonus e il raddoppio del cappotto termico

Anapic e Mapei Spa hanno organizzato un corso di aggiornamento da remoto per il 28 giugno alle 17 rivolto agli amministratori di condominio per approfondire gli aspetti tecnici relativi al Superbonus 110% e per presentare un nuovo prodotto che consentirebbe di posizionare un doppio cappotto termico negli edifici a vantaggio dell'ambiente fruendo della detrazione.

Anapic si prefigge in particolare l'obiettivo della formazione tecnica degli amministratori e di favorire la conoscenza dei materiali presenti sul mercato, orientando in modo corretto i condòmini durante le assemblee di condominio. "L'incontro - ha comunicato la Presidente Anapic, Lucia Rizzi - è aperto anche agli addetti ai lavori, architetti, imprese, geometri e a tutte le categorie coinvolte nella riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale".



Appello di ANAPIC: si intervenga per ripristinare i lavori del superbonus 110% fermi nei cantieri condominiali

Allarme 110%: a lanciarlo Anapic, la cui presidente Lucia Rizzi solleva per l'ennesima volta le criticità da subito emerse, in primis la mancata trasparenza e comprensibilità della disciplina normativa nella sua applicazione nei confronti degli utenti.

"Sono moltissime le richieste di supporto da parte degli amministratori di condominio, che si ritrovano cantieri aperti e fermi da mesi, poiché le imprese edili in crisi di liquidità e materiali hanno momentaneamente congelato i lavori in corso.

"La cessione del credito - prosegue la presidente Rizzi - ha generato fortissime aspettative coinvolgendo molti operatori economici del credito, che hanno selezionato le imprese in base al fatturato e alla grandezza su criteri diversi rispetto alla affidabilità e competenza, a scapito delle medie e piccole, peraltro non considerate e supportate dagli istituti bancari che hanno agevolato grossi fondi, generando forti speculazioni nel mercato immobiliare abbagnato dalle potenzialità del Superbonus 110 %".

Ennesimo allarme 'SUPERBONUS'

Allarme per il Superbonus 110% : a lanciarlo Anapic e la sua presidente, Lucia Rizzi, che solleva per l'ennesima volta le criticità emerse, anzitutto la mancata trasparenza e comprensibilità della disciplina normativa nella sua applicazione nei confronti degli utenti.

"Sono moltissime le richieste di supporto da parte degli amministratori di condominio, che si ritrovano cantieri aperti e fermi da mesi, poiché le imprese edili in crisi di liquidità e di materiali hanno momentaneamente congelato i lavori in corso".

"La cessione del credito - prosegue la presidente Rizzi - ha generato fortissime aspettative coinvolgendo molti operatori economici del credito, che hanno selezionato le imprese in base al fatturato e alla grandezza su criteri diversi rispetto alla affidabilità e competenza, a scapito delle medie e piccole, peraltro non considerate e supportate dagli istituti bancari che hanno agevolato grossi fondi, generando speculazioni nel mercato immobiliare abbagnato dalla possibilità del 110 %».

Una misura così forte ha stravolto il mercato, facendo salire il prezzo delle materie prime per le ristrutturazioni edilizie senza considerare che difficilmente si controlla il valore di un'opera che non si paga e che tale situazione ha coinvolto molti attori avvantaggiati da un maggior costo delle opere che potrebbero essere state gonfiate ai danni dello Stato.

Aziende in crisi: nuovi guai

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente applicato la norma che prevede la segnalazione delle imprese che hanno debiti Iva del primo trimestre 2022 superiori a 5000 euro, con la conseguenza che l'impresa stessa venga segnalata all'A-DE come "in crisi" e l'imprenditore debba rivolgersi alla Camera di Commercio per nominare un esperto negoziatore. Le nuove segnalazioni stanno già arrivando in maniera celere, mettendo in crisi tutto il sistema imprenditoriale nazionale. Oggi non è più possibile beneficiare delle precedenti tempistiche (12-18 mesi con rateizzazione sino a 20 rate e sanzione del 10%) e il sistema sta collassando poiché immediata deve essere la nomina dell'esperto della crisi e l'attivazione di risanamento della Camera di Commercio con possibile segnalazione dell'amministratore della società al Tribunale. "Tutto questo paralizzerà l'economia nazionale, anzitutto le imprese nei condomini già colpiti dal blocco del Superbonus e dalla crisi economica da pandemia - ha commentato la Presidente di ANAPIC, Lucia Rizzi, con una prospettiva rivolta anche alle società di amministrazione di condominio -: pertanto si invita il Governo ad attivare una proroga o una modifica dell'entità della segnalazione, in attesa di decisioni più adeguate rispetto alla crisi economica nella quale il Paese si ritrova".

HeartSine samaritan® PAD

SAM 350P



DEFIBRILLATORE

SAMARITAN

UNA SCELTA CONSAPEVOLE

EMD112 – Echoes Medical Division, divisione medica di Echoes Srl, nasce nel 2011 come rivenditore dei defibrillatori samaritan® PAD di HeartSine®, di cui diventa Main Importer a partire dal 2013.

Il nostro obiettivo è di salvare vite umane, fornendo articoli medici e elettromedicali innovativi, tecnologicamente avanzati, con le migliori performance e garanzie tra quelli presenti nel mercato globale.

I nostri valori sono responsabilità, integrità, consapevolezza e crescita continua.

Siamo la scelta consapevole per la cardio protezione della vostra comunità.

emd  **112**®
prodotti e formazione salvavita



ANAPIC
Associazione Nazionale
Amministratori Professionisti
Immobili e Condomini