



Administratore manager®



2022: pronti, partenza, via!



La ripresa dei corsi **ANAPIC**
e le attività dell'Associazione

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

PHILIPS
Distributore ufficiale

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

www.iredem.it

in convenzione con



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

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

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

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

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

Il costante impegno di Anapic

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Da più parti, a causa del perdurare della situazione pandemica che fa registrare un rialzo esponenziale dei contagi, sia pure a fronte di una riduzione della loro gravità, arrivano reiterate richieste di interventi, per fronteggiare una crisi economica sempre più ampia. Che la situazione sia preoccupante lo afferma - nel corso di una intervista qui pubblicata - la stessa Presidente dei Commercialisti ed Esperti contabili di Milano, Marcella Caradonna.

Anche noi di ANAPIC stiamo facendo quanto è nelle nostre possibilità per fornire aiuti concreti a vari soggetti - individui e attività produttive - in serio pericolo di sopravvivenza...

Innanzitutto riparte il 26 gennaio il nostro corso abilitante alla professione di AM (Amministratore Manager): 35 lezioni in tutto online a cadenza bisettimanale, di 72 ore fino al 30 maggio.

Così come ricominciano - grazie agli accordi tra ANAPIC e vari Ordini di Avvocati (a Milano, Roma, e in Calabria) - quelli pensati per spalancare le porte della professione di Amministratore di Condominio anche a tutti i giovani avvocati italiani, interessati a svolgere il non facile compito di Building Manager, dovunque nella Penisola.

Senza dimenticare la "ripartenza" in alcune scuole professionali di Milano e della Lombardia dei corsi "in presenza" per la formazione dei futuri AM: un percorso formativo che vede in classe l'affiancamento di esperti condominiali di Anapic, per trasmettere agli studenti



◆ NOME E COGNOME
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE
Presidente Anapic

◆ CONTATTI
presidenza@anapic.it



◆ SOCIAL
Facebook ANAPIC

una esperienza pratica professionale del ruolo di AM. Continua anche il nostro impegno in favore della Cardioprotezione, a tutela della salute di cittadini a rischio di problematiche cardiovascolari, con la donazione da parte di Iredeem di nuovi DAE (defibrillatori) per edifici pubblici e privati. Per finire con la riproposizione, in molti Comuni lombardi, di sportelli reali e virtuali per offrire tutte le consulenze fiscali indispensabili in merito al Superbonus 110% varato dal Governo, rinnovato per tutto l'anno in corso, con aggiunte importanti (come quelle sulla rimozione di barriere nei condomini), consentendo in questo modo il recupero di un patrimonio immobiliare a lungo trascurato nel nostro Paese.

Fino alla nostra recentissima "discesa in campo", grazie a una sinergia tra ANAPIC e la Onlus "PRO TETTO" di Ferdinando Barone, impegnata da anni con i suoi volontari nel prendersi cura di chi abbisogna di aiuti concreti, al fine di aiutare sei milioni di nuovi poveri a rischio di restare privi di un alloggio, per l'attuale crisi economica conseguente alla pandemia...

Il nostro è un appello accorato rivolto agli amministratori di condominio, che immediatamente è stato accolto dal sindaco di Zelo Buon Persico, dott. Angelo Madonini, che ha esteso a tutti i cittadini. Il progetto di Anapic consiste nel segnalare degli spazi all'interno dei condomini per ospitare chi si trova in difficoltà. Perché l'inverno sia meno freddo per tutti.

Lucia Rizzi

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

IN QUESTO NUMERO

Doppia alienazione in buona fede, utilizzo sottotetti e realizzazioni terrazze private. Solidarietà verso persone fragili e bisognose, rete di volontariato. Scegliere la speranza, per ripartire. Riforma del processo penale: decisioni più rapide, assunzione prove e rito semplificato. Nuovo tribunale della famiglia, arbitrati e impugnazioni, mediazione condominiale. Compensi dell'AM, sanificazione ambientale, la nuova figura professionale del Building manager. Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili a contrastare la crisi economica provocata dalla pandemia.

SOMMARIO

Editoriale

Il costante impegno di Anapic 3
Lucia Rizzi

Punto giuridico

L'immobile venduto due volte 12
Augusto Ciria

Passaggio di consegne 15
Roberto Rossi

Il compenso dell'Amministratore di Condominio 17
Francesco Maria Galli

La riforma del processo penale 32
Giancarlo Sciortino

Il tetto condominiale eventuale trasformazione ad uso esclusivo 37
Salvatore Rocca

Interviste

Dobbiamo evitare il disfattismo e fare in modo che questa crisi si risolva in modo positivo 6
intervista a Marcella Caradonna

Dentro la Pandemia, per ripartire, io scelgo la speranza 10
intervista a Carmelo Ferraro

Noi AM, oggi, facciamo impresa 24
intervista a Emanuela Capelli

Redazionale

Ecospi si avvia a chiudere un anno record 19
Ecospi

Speciale energia

Insieme possiamo fare di più 28
Non dobbiamo fermarci
E.ON

Rassegna stampa

Dopo allerta sfratti 23
è allerta per le persone senza tetto

Nuove scadenze nella legge di bilancio 2022 per bonus edilizi 31

Da gennaio 2022 il corso Anapic per gli avvocati che vogliono diventare amministratori di immobili 41

Appello Anapic: emergenze sfratti si intervenga 41

Anapic anche nelle scuole 42

Monsignor Delpini incontra gli amministratori di condominio 42

Novità fiscali dopo la legge di bilancio 43



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

Anno 6 - numero 1 - gennaio 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



ANAPIC

ISO 9001
LL-C (Certification)

Certificato nr 390562

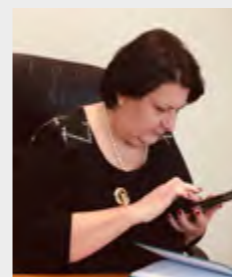
Dobbiamo evitare il disfattismo e fare in modo che questa crisi si risolva in modo positivo

◆ MARCELLA CARADONNA ◆ INTERVISTA ◆ PRESIDENTE ORDINE COMMERCIALISTI



Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

Marcella Caradonna: un esempio di presidenza al femminile



◆ NOME
Marcella Caradonna
◆ CONTATTI
**Presidente Ordine dei
Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Milano**

Il 14 gennaio scorso, a Milano, abbiamo incontrato nel suo ufficio sotto la Madonnina, la Presidente dei Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano, Marcella Caradonna. Per rivolgerle alcune domande sulla difficile situazione, non solo sanitaria, legata alla pandemia di Covid, ma anche economica...

- La prima domanda è: 'Come vede il futuro, in presenza del Covid?'

"Siamo di fronte a una grande sfida sociale, che comporterà di sicuro molti cambiamenti, sia nelle scelte delle strategie da adottate, sia negli strumenti che potremo utilizzare per fronteggiare la gravità della situazione a diversi livelli..."

"Sotto gli occhi di tutti, innegabile, è la crescita della divaricazione della forbice economica con un livellamento verso il basso delle fasce intermedie che ha accresciuto molto il numero degli italiani in difficoltà."

"Siamo insomma sul bordo di una crisi davvero preoccupante, e gli interventi emergenziali, pur essendo utili, risolvono solo molto parzialmente i problemi: basta osservare l'incremento delle procedure immobiliari esecutive e del debito fiscale pro capite per comprendere la drammaticità della situazione".

- Un quadro piuttosto sconfortante...

"Ma è così, mi creda! Se vogliamo vedere in questo buio qualcosa di positivo è nella capacità di essere solidali che hanno gli italiani come è dimostrato dal ruolo che il mondo del volontariato ha assunto in questi due anni pandemici, da parte dei singoli, ma anche delle istituzioni."

"All'interno del nostro Ordine, ad esempio, esiste un organismo che, grazie ad una procedura specifica, può aiutare le persone 'sovraindebitate' a gestire la propria situazione. "In generale, del resto, noi commercialisti siamo un presidio strategico per la capillarità della nostra presenza sul territorio e per le competenze di cui siamo portatori. A Milano sono 9700 i commercialisti presenti, in grado di attivarsi in tutte le realtà economiche, dal singolo alle società quotate. "Soprattutto - dal momento che la più recente variante del virus presenta una diffusione e una capacità di contagio mai conosciute prima, anche se forse con minore 'letalità' - l'impatto sull'economia risulta particolarmente inevitabile e ci costringe a interventi continui, per fronteggiare l'ampiezza della sua incidenza."

"Ed è in situazioni come questa, che suona spontaneo il richiamo, soprattutto per la nostra categoria professionale, a ergersi come una barriera nei confronti dell'usura dilagante: i miei colleghi sono oggi un vero e proprio presidio di

legalità sul territorio, aiutando anche a contenere episodi gravi ai danni di cittadini e imprenditori, vittime di uno status di fragilità sempre più diffuso".

- E se da questo quadro generale passiamo a esaminare la realtà dei 'condomini'...

"Intanto voglio soffermarmi sul fatto che il condominio può rappresentare oggi una sorta di nucleo sociale 'protetto', che permette a chi lo vive quotidianamente di sentirsi parte di una specifica 'comunità', in cui trovare solidarietà e aiuto in caso di bisogno..."

"Nella nostra visione, in altre parole, il Condominio non è un semplice raggruppamento di appartamenti: è piuttosto, o dovrebbe essere, una vera 'comunità', dove tutti possano sentirsi tutelati, bambini e anziani compresi. Un ruolo importante che deve essere valorizzato ed incentivato."

"All'interno dell'Ordine esiste da anni una efficiente Commissione di studio, che dialoga con le Istituzioni, operando per la semplificazione delle pratiche amministrative e giuridiche, al fine di tutelare i soggetti in difficoltà. E oggi, mi creda, sono davvero tanti..."

"Quindi ci facciamo carico di suggerimenti, anche legislativi, che vadano nella direzione di far crescere tale senso di comunità, anche con tangibili sgravi fiscali..."

"Solo se continuiamo a muoverci in questa direzione, potremo sicuramente lasciarci alle spalle l'esperienza drammatica della pandemia, facendo tesoro di un vissuto anche tragico, a fronte di una esperienza che alla fine consentirà una crescita davvero globale".

- È stato scritto che lei rappresenta uno dei rari casi di 'presidenza al femminile' di un Ordine importante...

"Sono stata eletta cinque anni fa. La carica prevede una durata ufficiale di quattro anni, ma la pandemia ha imposto la necessità di una proroga della mia presidenza."

- Lei ritiene che permanga ancora del maschilismo nei grandi Ordini professionali?

"Devo ammettere che ho la sensazione di muovermi ancora in un contesto 'sensibile' alle differenze di genere. Anche se il futuro mi sembra destinato a cambiare velocemente. "Nella 'squadra' che presiedo esiste (e non a caso) un discreto equilibrio di genere, da cui si originano sempre ottimi risultati sul piano operativo. Le confermo però l'esistenza di un maschilismo 'sotterraneo', ma non solo nel nostro Ordine... Direi che è un dato di fatto generale, nel Paese. "Tuttavia devo ammettere che, una volta instaurato un rapporto costruttivo, le cose funzionano bene. Anzi forse vanno anche meglio, probabilmente grazie alla maggiore empatia di noi donne..."

- E poi arriveranno i soldi del PNRR...

"Certamente, e dovremo dimostrare di essere in grado di utilizzare al meglio queste grandi risorse economiche, messe a nostra disposizione dall'Europa..."

"Quello che vorremmo rendere noto a tutti, autorità comu-

nali comprese, è come in questa situazione sia importante secondo noi 'fare rete' e la presenza nostra e delle altre professioni dovrebbe essere valutata come un valore aggiunto e canalizzata nei diversi progetti, ma a volte le istituzioni non comprendono il contributo che potrebbe nascere da un nostro coinvolgimento.

- Come valuta i recenti provvedimenti presi dal Governo in materia di Superbonus?

"Il Superbonus è un credito d'imposta ed è una normativa molto complessa per cui non è possibile, o comunque è molto rischioso il 'fai da te'.

"Lo ribadisco: si tratta di una grande opportunità, ma è importante che all'interno del condominio ci sia prima di tutto

quello spirito di comunità di cui le parlavo, e che vengano adottate sempre delle forme di tutela per chi non è in grado di sostenere eventuali oneri aggiuntivi.

"Fondamentale è in ogni caso farsi 'assistere' da un commercialista preparato, che seguirà tutto l'iter del Superbonus, per la tranquillità dei condomini che lo hanno deliberato".

- Vogliamo chiudere questa intervista con una nota positiva?

"Certamente. Vede, nella storia dell'umanità, di crisi ce ne sono state tante... Dobbiamo evitare il 'disfattismo' e fare in modo che questa crisi si risolva in positivo.

"Noi commercialisti siamo sempre disponibili e attenti, come Ordine, perché ci si possa muovere in tale direzione".

Caffè INCAS
distribuito da
ITALIALTOP

CAFFÈ INCAS
DAL 1959
MILANO - ITALY

ITALIALTOP & ANAPIC
Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini

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

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



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



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



Dentro la pandemia, per ripartire, io scelgo la speranza

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO ◆ INTERVISTA ANPIC

Purtroppo siamo ancora dentro la pandemia e, per usare un eufemismo, ci siamo dentro fino al collo... Pensavamo si trattasse di una "guerra lampo", di qualche mese di chiusura, di mascherine, di canzoni sul balcone, di #tuttoandràbene con il distanziamento. E invece siamo di fronte a una "guerra di trincea" con effetti pesanti, perché riguardano ogni aspetto della nostra vita di singolo e di comunità; effetti economici, lavorativi, psicologici: assistiamo a una diffusa sofferenza sociale, a un vuoto educativo, a rabbia, a rasse-



◆ NOME E COGNOME
Carmelo Ferraro

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

gnazione. Viviamo uno scontro quotidiano di posizioni tra bilanciamento di diritti e doveri, tra libertà personali ed esigenze della collettività, tra paure e incoscienze e trovare la giusta via: insomma non è affatto semplice. I media sono saturi di opinioni che creano fratture, perché sono tante, troppe e spesso contraddittorie o sbagliate. È arrivato il momento di accettare la condizione pandemica come una situazione ormai "endemica", che alternerà apparenti normalità a picchi di emergenza con i quali dovremo imparare a convivere. Siamo realisticamente nella "società delle crisi", ormai l'abbiamo capito e dobbiamo anche comprendere che non ci può essere spazio per allarmismi continui, ma sono necessarie: PREPARAZIONE, RESPONSABILITÀ E SOLIDARIETÀ SOCIALE.

Occorrono dialogo, confronto, informazione, gentilezza e rispetto per vincere le paure del presente e affrontare con coraggio e consapevolezza il domani.

UNA NUOVA EDUCAZIONE PER UNA NUOVA NORMALITÀ

Abbiamo visto che tutto il sistema Paese, le famiglie, ma soprattutto le persone più fragili hanno tenuto solo grazie alla grande rete della solidarietà, del volontariato, della cittadinanza attiva e responsabile, che ha sostenuto tutti arrivando lì dove Stato, Regioni, Comuni e Sanità non potevano arrivare.

Queste sono le risorse che anche oggi nel RICOSTRUIRE, RIPARTIRE devono essere valorizzate, per essere pronti ad affrontare ogni crisi che si ripeterà.

Il distanziamento ci sarà ancora per molto tempo, ma non prevarrà quello "sociale", perché la socialità solidale, fatta di nuovi strumenti e linguaggi, e il rinnovato senso della comunità dentro la criticità rappresenteranno la strada sicura della speranza.



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

L'immobile venduto due volte

◆ REDAZIONALE ◆ DOPPIA ALIENAZIONE ◆ BUONA FEDE

Può capitare che il venditore, dopo avere ceduto il suo immobile ad un soggetto, lo venda ad un altro per incassare un doppio corrispettivo. La spunta chi trascrive il contratto per primo, salvo che il secondo sia in mala fede. Ecco i rimedi.

La proprietà, in virtù del principio consensualistico, si trasferisce per effetto del consenso delle parti (art. 1376 c.c.). Quando ad una prima vendita ne segue una seconda - per quanto il venditore non sia più titolare del bene e quindi agisca a non domino - se il secondo acquirente trascrive il suo acquisto in data anteriore rispetto al primo acquirente, potrà vantare ed opporre una valida fattispecie acquisitiva seppure a titolo originario. Se, invece, è il primo acquirente a trascrivere per primo, nel conflitto tra i due, sarà questi a prevalere potendo invocare a suo favore un acquisto a titolo derivativo. L'ipotesi ricorre allorché il venditore in mala fede ceda o prometta di cedere la proprietà del proprio bene immobile a più persone. Il caso non è purtroppo insolito nella pratica del mercato della compravendita immobiliare, al punto che la legge ne disciplina le conseguenze sotto il profilo della tutela sia del primo e sia del secondo acquirente. Il conflitto tra una pluralità di atti aventi ad oggetto lo stesso immobile viene innanzi tutto risolto dal sistema pubblicitario della trascrizione, come delineato dall'art. 2644 c.c. che, escludendo l'efficacia degli atti di acquisto nei confronti di coloro che hanno trascritto in data anteriore il loro diritto sull'immobile, riconosce efficacia all'atto di colui che per primo ha adempiuto all'onere della pubblicità. Ciò significa che, a prescindere dalla data di stipula dei plurimi contratti di vendita, viene preferito quello che per primo è stato trascritto presso i competenti registri immobiliari.

Tali principi possono essere pari passo applicati al caso del promittente venditore che, in spregio dell'obbligo assunto con un contratto preliminare, alieni ad un terzo l'immobile promesso in vendita al promissario acquirente. Versa infatti in responsabilità contrattuale il promittente venditore di un immobile, il quale, violando l'impegno assunto con la stipula di un precedente contratto preliminare, alieni successivamente l'immobile a un soggetto terzo diverso dal promissario acquirente.

Il soggetto terzo che acquista l'immobile, a sua volta, incorre in responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'originario promissario acquirente non soltanto se risulta coinvolto in un'azione dolosa finalizzata a frodare il promissario acquirente medesimo, ma anche se sia semplicemente consapevole della stipula di un precedente contratto preliminare e presti la sua collaborazione al promittente venditore nella violazione del diritto del promissario acquirente a divenire proprietario dell'immobile oggetto del contratto preliminare da lui in precedenza stipulato (Cass. 07 ottobre 2016 n. 20251). Il sistema previsto dalla legge consente dunque di



facilitare la circolazione dei beni immobili, concedendo la possibilità alla parte acquirente di valutare, proprio attraverso il preventivo controllo presso l'ufficio della conservatoria, la bontà e la certezza dell'affare che va a concludere.

L'ACQUIRENTE IN BUONA FEDE

È certo però che nel nostro ordinamento, dove la fase contrattuale è permeata dal principio della buona fede a cui le parti si devono rigorosamente attenere sin dalle trattative e sino all'esecuzione, non è pensabile che si possa negare tutela all'acquirente di buona fede che venga privato del bene oggetto della sua compravendita solo perché ha tardato a trascrivere l'atto di vendita.

Il problema può senza dubbio trovare soluzione andando ad esaminare il comportamento del secondo acquirente, se cioè costui abbia agito in buona fede oppure se il suo comportamento sia frutto di una intesa con l'infedele venditore per frodare l'ignaro primo compratore. In tal caso sia l'alienante che ha stipulato una doppia vendita e sia l'acquirente primo trascrivente possono venire chiamati a rispondere in solido, seppure a diverso titolo, dei danni subiti dal compratore che invece non ha provveduto tempestivamente a trascrivere il proprio atto di compravendita. La doppia alienazione immobiliare fa sorgere la c.d. responsabilità extracontrattuale da contratto, che ricorre nelle ipotesi in cui un soggetto cagioni un danno a terzi attraverso la stipulazione di un contratto incompatibile con altro preesistente accordo negoziale. I rimedi previsti a tutela del primo acquirente che abbia trascritto tardivamente sono però solo di carattere risarcitorio e non reale: egli infatti non può in alcun modo acquisire il bene, ma solo ottenere il risarcimento dei danni. La responsabilità in cui incorre il venditore per avere alienato ad un secondo acquirente, che trascriva per primo l'acquisto dell'immobile in precedenza alienato ad altro compratore, ha infatti natura contrattuale in quanto fondata sulla violazione dell'obbligazione dal venditore assunta con il contratto di trasferire all'acquirente i poteri di disporre del diritto venduto, nonché di astenersi da ogni comportamento diretto a frustrare il pattuito trasferimento, con la conseguenza che l'azione per fare valere tale responsabilità è soggetta all'or-

dinaria prescrizione decennale. La responsabilità del secondo acquirente trova invece fondamento nel fatto che costui, pur conoscendo l'avvenuta vendita del medesimo immobile attuata dal proprio alienante e la mancata trascrizione del primo contratto da parte del precedente compratore, abbia trascritto il proprio titolo di acquisto ben sapendo di arrecare pregiudizio al primo. Trattasi di responsabilità di natura extracontrattuale che trova ragione nel dettato dell'art. 2043 c.c. per cui qualsiasi fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto obbliga colui che l'ha commesso al risarcimento del danno. L'azione diretta a fare valere simile responsabilità è però soggetta al termine di prescrizione quinquennale. Il che non significa però che in tal modo venga meno la finalità di certezza del traffico immobiliare che persegue lo strumento pubblicitario, per nulla denigrato, anche in questi casi, a mero veicolo orientativo.

La responsabilità del trascrivente può essere infatti invocata soltanto nel caso in cui egli versi in malafede al momento della trascrizione dell'atto. Il che porta a sostenere che l'acquirente che provveda a trascrivere il suo atto di disposizione ignorando in buona fede l'esistenza di un pregresso contratto traslativo avente il medesimo oggetto è assolutamente esente da responsabilità per i danni subiti dal primo acquirente, che operando con negligenza ha tardato a ottemperare agli obblighi di pubblicità del suo atto di compravendita.

Diversamente, ammettendo cioè che anche il trascrivente in buona fede possa essere chiamato a rispondere solidalmente per le malefatte del venditore, verrebbe totalmente minato il sistema pubblicitario immobiliare e verrebbero imposte all'acquirente una serie di indagini che vanno ben al di là delle ispezioni presso la Conservatoria. Solo l'acquirente che concluda il contratto con la consapevolezza dell'esistenza di un'altra precedente vendita e nella previsione di trascrivere per primo si rende dunque compartecipe dell'inadempimento dell'alienante, contribuendo in tal modo a privare di effetto il primo acquisto. Tale responsabilità nasce dalla violazione delle norme di correttezza da parte del secondo acquirente che, così operando, pone in essere una condotta di cosciente cooperazione nell'inadempimento dell'alienante verso il primo acquirente, che comporta la definitiva perdita dei diritti allo stesso derivanti dal precedente contratto. Il primo acquirente, oltre alla possibilità di richiedere il risarcimento del danno nei confronti dell'alienante e del secondo acquirente che per primo trascrive, obbligati in solido, può anche esperire l'azione revocatoria diretta a rendere inefficace nei suoi confronti il secondo atto di disposizione. L'art. 2901 c.c. detta il principio generale secondo cui il creditore può domandare che siano dichiarati inefficaci nei suoi confronti gli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni.

Devono però sussistere due presupposti:

- il debitore deve essere ben cosciente dal fatto che l'atto da lui compiuto arrecava danno al suo creditore oppure che l'atto stesso, in quanto anteriore al sorgere del credito, sia stato dolosamente preordinato al fine di pregiudicare il soddisfacimento;

- trattandosi di atto oneroso, è necessario che il terzo sia consapevole del pregiudizio arrecato al creditore e, nel caso di atto anteriore al sorgere del credito, sia partecipe della dolosa preordinazione.

L'art. 2901 c.c. prevede un regime particolare per l'esperibilità dell'azione revocatoria degli atti a titolo oneroso, richiedendo non solo la conoscenza del pregiudizio o la dolosa preordinazione da parte del debitore, ma anche la consapevolezza, da parte del terzo contraente, dell'evento dannoso per il creditore, con la conseguenza che grava su quest'ultimo l'onere probatorio relativo non solo alla sussistenza di un effettivo pregiudizio, quale conseguenza dell'atto dispositivo posto in essere dal debitore, ma altresì alla conoscenza del pregiudizio ed alla dolosa partecipazione anche del terzo contraente all'intento fraudolento del debitore (Trib. Roma, Sez. X 30 giugno 2017 n.13277).

La prova di tale atteggiamento soggettivo ben può essere fornita tramite presunzioni, non occorrendo una specifica intenzione di danneggiare il creditore, né tantomeno la cooperazione del terzo alla frode posta in essere dalla controparte. È infatti sufficiente la consapevolezza, da parte del terzo, della sottrazione o diminuzione delle garanzie spettanti ai creditori, e della conseguente compromissione del loro diritto alla realizzazione del credito.

Nell'ipotesi in cui un immobile venga alienato in tempi successivi a due diversi soggetti dei quali solo il secondo trascrive il proprio acquisto rendendolo così opponibile al primo, quest'ultimo può esercitare l'azione revocatoria della seconda alienazione solo nel caso in cui, preso atto dell'indiscutibile comportamento doloso dell'alienante, provi che il secondo acquirente non solo fosse a conoscenza della precedente vendita, ma anche che abbia partecipato alla dolosa preordinazione dell'alienante consistente nella specifica intenzione di pregiudicare la garanzia del futuro credito.

L'esito vittorioso dell'azione revocatoria priva di efficacia il secondo trasferimento del bene, con la conseguenza che il primo acquirente potrà rendere efficace il proprio acquisto nei riguardi dei terzi, trascrivendolo.

LA BUONA FEDE DEL SECONDO ACQUIRENTE

Deve invece escludersi la possibilità di esperire simile azione quando la seconda vendita non sia determinata da uno specifico intento fraudolento, ma semplicemente risulti dettata dallo scopo dell'alienante di realizzare un prezzo maggiormente vantaggioso rispetto alla prima, accompagnato dalla volontà del secondo acquirente di soddisfare unicamente un proprio bisogno. Non sussistono in tal caso i due presupposti che legittimano l'azione revocatoria da parte del primo compratore, né la volontà dell'alienante di sottrarre il bene alle garanzie del creditore né tanto meno l'accordo con il terzo finalizzato a pregiudicare il creditore.

Resta pertanto la giusta pretesa dell'acquirente pretermesso di vedersi restituito il prezzo versato e risarciti tutti i danni subiti, compresi quelli seppur indirettamente collegati alla non realizzata vendita, quali possono essere le spese sostenute per l'erogazione di un prestito o per l'acquisto di particolare mobilio per arredare l'appartamento.

CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare



MONDO
PROFESSIONISTA

CON UNIPOLSAI MONDO PROFESSIONISTA PROFESSIONI LIBERALI PROTEGGI IL VALORE DELLA TUA ATTIVITÀ CON COPERTURE SPECIFICHE E GARANZIE PERSONALIZZABILI.



TUTELATI
NELL'UTILIZZO
DELLA F.E.A.*



SALVAGUARDA
IL TUO RUOLO
DI REVISORE
DI CONDOMINIO



PROTEGGI LA
TUA ATTIVITÀ DI
COMPRAVENDITA
E LOCAZIONE



DIFENDITI
GRAZIE ALLA
TUTELA LEGALE

*Firma Elettronica Avanzata

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1873

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

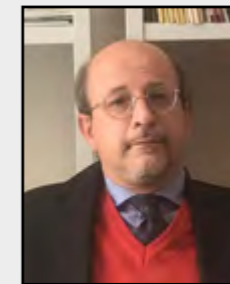
Passaggio di consegne

◆ REDAZIONALE ◆ PASSAGGIO DI CONSEGNE ◆ VALIDITÀ DELIBERE

Si segnalano due recenti decisioni delle corti di merito, le quali, come sappiamo, si occupano di questioni condominiali con notevole frequenza.

La prima è Tribunale Roma Sez. V, 04/11/2021: *Il verbale di passaggio delle consegne non prova i crediti dell'ex amministratore di condominio. Le dichiarazioni contenute nel verbale non possono assumere valenza e contenuto di ricognizione del debito nei confronti del condominio in ordine a eventuali crediti dell'amministratore uscente.*

Ciò vuol dire che anche se in caso di passaggio di consegne il condominio riconosce di essere debitore dell'amministratore uscente, tale ammissione è priva di efficacia giuridica. Del resto, è appena il caso di ricordare che il passaggio di consegne è attività che coinvolge gli amministratori i quali, pur disponendo di ampi poteri, non possono disporre del diritto in contesa, quindi non possono affermare l'esistenza o l'inesistenza di debiti o crediti che, in ultima analisi, non sono loro, ma dei condomini, a meno che, naturalmente, i condomini stessi, si ritiene all'unanimità, abbiano conferito specifico potere sul punto. Va anche ricordato che il passaggio di consegne riguarda semplicemente una presa in carico di documenti e pertanto un riconoscimento di debito esula dal suo contenuto tipico. Nulla peraltro impedisce all'ex amministratore di far valere i propri crediti con le modalità ordinarie.



◆ NOME E COGNOME

Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE

Avvocato civilista

La seconda Sentenza è Corte d'Appello Genova, 06/10/2021: *La partecipazione a un'assemblea di un soggetto estraneo oppure privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni raggiunte qualora risulti che quella partecipazione non abbia concretamente influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione.*

Questa giurisprudenza si inserisce nel solco di un orientamento consolidato volto a privilegiare l'effettività e la concretezza delle delibere a dispetto di un'astratta conformità alla legge. Nel caso di specie la delibera era in astratto assolutamente invalida, ma in concreto tale vizio non avrebbe inciso in alcun modo sulla delibera stessa sotto nessun profilo, non sotto il profilo del quorum costitutivo, né sotto quello del quorum deliberativo. Per tale motivo la Corte ha ritenuto che la delibera viziata in astratto fosse, in concreto, valida ed efficace.



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



MOBILITÀ

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



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI
IN BASE AL MODELLO SCELTO.



NESSUN COSTO
AGGIUNTIVO



RITIRO
DELL'USATO

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

ASSIPLAN
ASSICURAZIONI DAL 1972

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

ASSIPLAN S.R.L.

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

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

UnipolRental
NOLEGGIO A LUNGO TERMINE

UnipolSai
ASSICURAZIONI

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

Il compenso dell'Amministratore di Condominio

◆ REDAZIONALE ◆ PROFESSIONISTA ◆ COMPENSI EXTRA

Occorre innanzitutto inquadrare la figura dell'AM sotto un profilo giuridico.

La L. 220/2012 ha novellato l'art. 1129 del c.c. dal titolo: "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore", arricchendo il suddetto articolo di ben XVI commi, contro la formulazione ante riforma del Condominio, che prevedeva solo IV commi. Il comma XV dell'art 1129 c.c. rimanda alle disposizioni in materia di mandato.

Pertanto l'Amministratore svolge le sue mansioni in base all'art. 1703 c.c. e seguenti. Nello specifico si applicherà alla figura dell'Amministratore l'art. 1704 c.c. sul mandato con rappresentanza e l'art. 1709 c.c. che presume l'onerosità del mandato. L'assemblea condominiale all'atto della delibera di nomina o conferma dell'Amministratore gli conferirà un mandato con rappresentanza a titolo oneroso, poiché oggi la professione di Amministratore è stata disciplinata, prevedendo che possa svolgere tale attività chi possiede i requisiti previsti dall'art. 71 bis delle disp. di att. c.c., che elenca alla lettera g) tra le numerose condizioni coloro "che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale".

Pertanto l'Amministratore oggi è un professionista vero e proprio che deve frequentare un corso di formazione di 72 ore e superare una prova finale di abilitazione per poter svolgere tale attività, oltre a dover partecipare a 15 ore annue di aggiornamento professionale.

Ne discende, quindi, in maniera chiara che l'Amministratore debba essere retribuito. Vertendo in materia di mandato troverà applicazione l'art. 1725 c.c. dal titolo "revoca del mandato oneroso" il quale prevede al comma I che: "La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa".

Di conseguenza l'Amministratore, che prima dello scadere del suo mandato venga sfiduciato o revocato dall'assemblea senza una giusta causa, può chiedere il risarcimento dei danni. Sul punto è chiara la recentissima sentenza della Suprema Corte la quale ha statuito che "L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, anche al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, comma 1, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indi-



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



cativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico" (Cass. Civile, Sez. II^a, sentenza n. 7874/2021).

Occorrerà, poi, determinare l'ammontare del compenso dell'Amministratore, così come previsto dal novellato art. 1129 c.c. ove al XIV comma prevede che all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo l'Amministratore debba "specificare analiticamente" l'importo dovuto a titolo di compenso. Pertanto sarà buona norma che l'Amministratore indichi con un'elencazione dettagliata tutte le voci che andranno a comporre il suo emolumento. La normativa non detta un criterio per stabilire il compenso: ritengo tuttavia che l'Amministratore possa quantificarlo in base al numero di unità immobiliari, alla complessità della gestione dello specifico Condominio, all'importanza, misura e complessità del bilancio (ad es. se uno stabile ha più scale, ascensori, il riscaldamento è centralizzato o autonomo, c'è un giardino, un custode ecc.). L'Amministratore dovrà, altresì, indicare i compensi extra per le assemblee straordinarie, per i lavori straordinari calibrando in percentuale le sue spettanze in base al valore delle opere. È buona cosa anche indicare il costo o il compenso per gli adempimenti fiscali, quali pagamento ritenute, certificazioni, modello 770, rimborsi spese forfettari o in base ai giustificativi ecc.

È importante che sia chiaro l'emolumento dell'Amministratore all'atto della prima nomina e delle successive, poiché questa trasparenza accresce il rapporto di fiducia tra i condòmini e l'Amministratore stesso, evitando contestazioni sulle somme fatturate da quest'ultimo. Preciso, infine, che l'Amministratore non può esporre somme aggiuntive al compenso convenuto, salvo apposita delibera assembleare di approvazione.

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

Ecospì si avvia a chiudere un anno record

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Ecospì, società di riferimento nel panorama lombardo nell'offerta di prodotti e servizi tecnologicamente avanzati nella Sanificazione Ambientale, chiude il 2021 con una crescita esponenziale nel numero di clienti serviti sia come privati che come condomini, comunità e aziende.

L'informazione arriva direttamente dal cuore dell'azienda, più precisamente da Daniele Squatriti, amministratore unico di Ecospì.

"Sono numeri che ci confortano - ha commentato Daniele Squatriti - perché ancora una volta testimoniano come il 'Mondo di Servizi' offerto da Ecospì non sia solo uno slogan pubblicitario, ma soprattutto una solida realtà; nell'anno che si sta concludendo sono stati gli amministratori di condominio ad aver ulteriormente compreso come sia diventato fondamentale fare ricorso ad aziende che dispongano di personale qualificato e costantemente aggiornato nel campo della Sanificazione Ambientale".

Ecospì è attiva da oltre 75 anni e vanta un'operatività consolidata nel campo della disinfestazione, della derattizzazione, della disinfezione e nell'allontanamento volatili. Preventivi gratuiti, tempi di intervento rapidissimi la contraddistinguono: ogni problema viene analizzato, valutato e risolto.

Chiunque si sia rivolto a Ecospì parla di prezzi competitivi, interventi immediati con mezzi di proprietà e interessanti formule di assistenza periodica in abbonamento.

"Grazie alla costante ricerca nell'innovazione e alle sue competenze in materia di Sanificazione Ambientale, Ecospì rappresenta il partner ideale per ogni amministratore di condominio - spiega ancora Daniele Squatriti -. Con le nostre capacità imprenditoriali siamo in



◆ NOME
Daniele Squatriti

◆ PROFESSIONE
Responsabile di Ecospì

◆ 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

grado di fornire un significativo valore aggiunto ai nostri clienti, offrendo ai building manager una gamma di servizi sempre più completa ed efficace. Il che si traduce, come dicevamo, in un aumento considerevole nel numero dei clienti, implementando concretamente la nostra strategia di espansione".

Ecospì ha creato così un ponte tra l'uomo e l'ambiente, impegnandosi a salvaguardare la salute di tutti: uomini, animali e la natura circostante.

Per essere ancora più vicino ai propri clienti attuali e potenziali Ecospì ha rinnovato di recente il proprio sito aziendale, facendone uno strumento di consultazione e informazione aperto alle richieste di professionisti, privati e operatori del settore.

Primo contatto anche via mail: info@ecospi.it





PROGETTO DI SUPPORTO RIVOLTO AI SENZA TETTO:

Grazie alla sinergia tra ANAPIC E PRO TETTO e grazie alla collaborazione di molti amministratori di condominio, riusciremo ad individuare nei condòmini dei locali inutilizzati (anche semi interrati) per ospitare bisognosi senza tetto.

L'utilizzo di tali locali prevederà il riconoscimento di cifre modiche di locazione, a favore del condominio.

Le persone ospiti saranno selezionate dall'Associazione PRO TETTO presente sul territorio da molto tempo.

E' prevista una raccolta di coperte, abiti e quanto altro possa servire a queste persone.

SCRIVETE IN SEGRETERIA ANAPIC – segreteria@anapic.it

GRAZIE DEL PREZIOSO SUPPORTO, OGGI L'UNIONE FA LA FORZA.

Il presidente ANAPIC
Lucia Rizzi

Il Presidente PRO TETTO
Ferdinando Barone

Dopo allerta sfratti è allerta per le persone senza tetto

◆ ANAPIC NEWS ◆ 17 GENNAIO 2022 ◆ ALLOGGI AGEVOLATI

La Presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, ha lanciato la settimana scorsa un appello, chiedendo al Governo di intervenire con un'urgenza con un "piano casa", per evitare che sei milioni di nuovi poveri rimangano privi di un tetto in condizioni disagiate. Nei mesi precedenti, vista la situazione critica legata alla pandemia e all'attuale crisi economica, aveva già provveduto ad attivare degli sportelli per il sovraindebitamento, affinché gli amministratori di condominio potessero estendere questo servizio alle famiglie più disagiate del condominio.

L'amministratore di condominio conosce infatti la situazione patrimoniale economica del condominio e, in ordine alla riscossione delle spese condominiali ordinarie, è in grado di individuare le famiglie in criticità. Oggi ci ritroviamo ad affrontare il tema, e la presidente di Anapic ha creato una sinergia con la Onlus PRO TETTO, diretta da Ferdinando Barone, che da anni grazie a dei volontari si prende cura dei bisognosi, fornendo un aiuto concreto.

La Presidente Rizzi invita tutti gli amministratori a individuare dei locali (anche seminterrati) all'interno dei

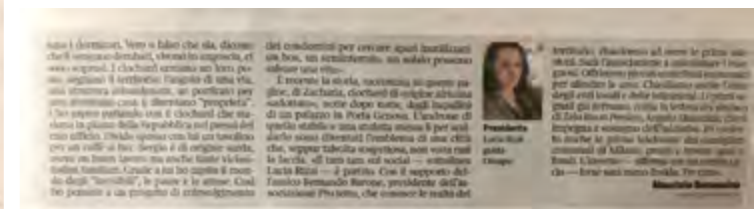
condomini per ospitare "persone senza tetto", individuate e conosciute dalla Onlus PRO TETTO, che oggi sono costrette a dormire al gelo e spesso in condizioni disumane, decedendo spesso per assideramento.

L'appello viene esteso alla Regione Lombardia ai Comuni del territorio con i quali ANAPIC ha già avviato collaborazioni, in tutta Italia e alle strutture sanitarie più importanti della Regione Lombardia, a Confagricoltura e ai massimi vertici delle istituzioni, affinché si possa tangibilmente iniziare ad aiutare chi in questo momento è veramente invisibile al mondo e rischia di morire di povertà e di freddo.

L'iniziativa consentirà di locare questi locali inutilizzati negli edifici a cifre modiche, ma pur sempre utili per la copertura di piccole spese. I Comuni mettono a disposizione dei fondi per queste persone che potrebbero essere utilizzate per questo fine umanitario molto urgente. Un accorato appello agli amministratori, affinché si attivino in tal senso, ma anche con la raccolta di coperte e vestiario da destinare ai più fragili.

Per questa iniziativa rivolgersi alla segreteria di ANAPIC.

Gli appelli di Anapic



CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



SALUTE 360*

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



PERSONALIZZA
LA TUA
COPERTURA
CON PACCHETTI
AGGIUNTIVI



RISPARMIA
CON TARIFFE
AGEVOLATE
PRESSO STRUTTURE
CONVENZIONATE
CON SISALUTE*



PROTEGGI
LA TUA FAMIGLIA
CON UNA
COPERTURA
AMPIA



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

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1975

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

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

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

info@assiplansrl.it

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

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

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

UnipolSai
ASSICURAZIONI



ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILI
E CONDOMINI

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

Iscrizioni APERTE per abilitarsi alla professione
di Amministratori di Condominio

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

CORSO ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

INIZIO CORSO

LUNEDÌ 26 GENNAIO 2022
DALLE ORE 14.00 ALLE ORE 16.00

MODALITÀ:

Il corso si svolgerà online tramite l'utilizzo della piattaforma Zoom e sarà articolato in 35 lezioni per un totale di 72 ore. Le lezioni si svolgeranno dal 10 gennaio al 9 maggio e avranno cadenza bisettimanale nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 14.00 alle 16.00.

ISCRIZIONI:

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

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

**Accreditato al CNF con il riconoscimento di
n. 14 crediti per la formazione continua Avvocati**



Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

Chiacchierando con una cotitolare dello Studio A.C.



◆ NOME
Emanuela Capelli
◆ CONTATTI
**Cotitolare di Studio AC a
Cesano Maderno**

È stata un'intervista 'difficoltosa'... Con il Covid che ha dilagato a Milano e dintorni durante le festività natalizie, in modo impressionante: difficile non dimenticare - attraversando la città - le code infreddolite dei sospetti positivi davanti alle Farmacie, per far eseguire un tampone rapido e aspettare l'esito... Per fortuna la pericolosità del virus, nelle sue ultime varianti, sembra essersi attenuata. E a fronte di tanti positivi, grazie anche alle vaccinazioni, i ricoveri ospedalieri e i decessi sono stati alquanto ridotti. Dopo uno slalom tra impegni reciproci, alla fine siamo riusciti a programmare questa chiacchierata al telefono con Emanuela Capelli, raccogliendo così la sua preziosa testimonianza in merito al quesito: "AM si nasce o si diventa?".

Emanuela parte in quarta, spedita, come probabilmente è sua abitudine, senza esitazioni e con molte certezze, frutto di una lunga esperienza.
"Vede, sempre di più, noi amministratori di condominio possiamo oggi definirci dei veri e propri 'manager', lasciandoci alle spalle la vetusta figura del ragioniere 'tuttofare', contattato dai condomini per capire i motivi di una spesa affrontata, piuttosto che per saperne di sgravi fiscali in caso di lavori a un appartamento...
"Assomigliamo piuttosto a quei 'manager', che in un'azienda devono operare scelte per ottimizzarne la gestione e la crescita costante...
"In questo caso, certo, non si tratta di aziende, ma pur sempre della gestione ottimale di un condominio, il luogo dove si vive e si abita, acquistato magari con grandi sacrifici: non siamo dunque dei semplici 'contabili', chiamati a ripartire esattamente le spese condominiali.
"Dobbiamo anzi fare sempre del nostro meglio per tutelare un bene comune, mantenendone e magari addirittura accrescendone il valore nel tempo.

- Ci sono altre sostanziali differenze a suo parere rispetto al passato?
"Certo! L'AM non può ormai svolgere la sua attività in solitudine, affidandosi unicamente alle sue competenze...
"Come nel mio caso, oltre ad avere un socio, Stefano

Procaccio, con cui divido lo studio, è diventato oggi indispensabile un affiancamento da parte di più figure professionali, che possano fornire una consulenza aggiornata sulle varie problematiche esistenti, previste dalla esauriente legge 220/2012".

- A chi si riferisce?

"Lavoro oggi a stretto contatto con Laura Parati, avvocato civilista con la specializzazione in Diritto condominiale e tributario, e ascolto i suggerimenti preziosi di Silvia Sala, architetto di grande esperienza.
"E in questo stesso stabile, al piano di sotto, c'è pure lo studio notarile di un mio nipote, in caso di necessità.
"Solo così sono in grado di fornire una consulenza a tutto tondo sulle problematiche del mondo immobiliare, disponendo eventualmente al bisogno di preventivi gratuiti, per lavori o pratiche amministrative.
"Oggi è fondamentale avere del personale, per mandare avanti tutto in caso di assenza temporanea: come potrei altrimenti fornire ai miei clienti un servizio efficiente? "

- Quanti dipendenti avete attualmente?

"Collaborano con me sette persone, per amministrare oltre 150 condomini. Vede è un po' come accade per i piccoli negozi, che stanno chiudendo: per essere competitivi bisogna disporre oggi di più figure professionali, che soddisfino rapidamente le richieste dei condomini.
"Certo, in passato, l'amministratore condominiale spesso non era reperibile e rimandava le risposte ai quesiti dei condomini. Ma non è questa una logica vincente..."

- Come è diventata AM?

"Ho maturato un'esperienza lavorativa di sette anni presso un importante studio legale milanese, con sedi in Europa e a New York, poi in uno studio legale in provincia di Monza per 21 anni: così mi sono resa conto che il mio futuro sarebbe stato esattamente questo.

- Quando ha iniziato la sua attività qui a Cesano Maderno?

"Nel 2005... Ricordo ancora un viaggio in Germania nel 2006, con l'Associazione di Architetti 'Archingeo', a vedere di persona quanto fossero avanti i tedeschi dal punto di vista condominiale, rispetto a noi...
"C'erano addirittura condomini che si autofinanziavano bruciando la loro stessa spazzatura, tanto per fare un esempio".

- Poi si è associata ad Anapic...

"Quando ho iniziato questo tipo di lavoro non era così importante 'associarsi'... E poi c'erano le storiche Associazione di categoria degli amministratori di condomini

nio, che tutto sommato non si preoccupavano molto dei nostri problemi...

"Nel 2016 ho conosciuto Lucia Rizzi e la 'sua' Anapic: è stato importante per la mia crescita in questo ambito... La materia era diventata sempre più vasta e Anapic mi forniva tutte le indicazioni di cui avevo bisogno, non solo in ambito contabile e amministrativo.

"Alcune doti però non si imparano, si posseggono: per svolgere bene la funzione di 'building manager' occorre essere anche un po' 'psicologi', altrimenti è meglio trovarsi un altro lavoro...

"Nel nostro caso un po' di psicologia è fondamentale, nell'ascolto e nell'interazione con i condomini..."

- Com'è oggi la situazione edilizia a Cesano Maderno?

"Buona... Qui stanno costruendo ancora, anche se ormai c'è una certa saturazione in fatto di case ad uso abitativo".

- Sarà stata soddisfatta della proroga dell'Ecobonus, appena varata dal Governo...

"Beh, vede, non avrebbero potuto fare diversamente. Sono in corso molte pratiche edilizie di questo tipo.

"Si tratta di una grossa spinta all'edilizia residenziale, in grado di muovere tanto lavoro a largo spettro. E soprattutto, rispetto a una volta, senza 'nero'! È tutto trasparente, non scappa niente. Lo Stato recupera l'Iva, le tasse e tutto il resto: ha solo da guadagnare dalla proroga del Superbonus.

"Certamente non è stato semplice all'inizio orientarsi verso questa scelta: era stato tutto predisposto in modo farraginoso, con molte lacune, soprattutto per quanto concerneva le procedure e le modalità di realizzazione.

"E a causa dell'imperversare del Covid, c'è stata anche la difficoltà di tenere 'in presenza' le necessarie assemblee condominiali per deliberare i lavori. Non tutti, specialmente molti anziani, erano in grado di partecipare alle assemblee virtuali su zoom.

"Certamente dovrebbe esistere una sensibilità maggiore da parte del legislatore, per venire incontro ai problemi di un condominio... Che so, l'installazione di un ascensore ad esempio, andrebbe sostenuta e agevolata di più, anche con sgravi fiscali per chi la intraprende. E invece spesso non è così nel nostro Paese".

- Il Superbonus resta comunque una imperdibile opportunità?

"Assolutamente sì, anche perché consente di recuperare e valorizzare un patrimonio edilizio in molti casi bisognoso di cure. Un'occasione da non perdere, se tutto è in regola, perché le agevolazioni fiscali, se ottenibili e ottenute, consentono risparmi cospicui, evidenti e innegabili.

"Però non è un'operazione da 'pronti, via...': è indispensabile operare con criterio e sostenuti da una rete di competenze e di garanzie, fondamentale alla buona riuscita del recupero stesso, con l'aumento finale della classe energetica di due punti rispetto a quella iniziale".

"Agli inizi c'erano lacune nella prima formulazione del Decreto, e mancanza di indicazioni precise sull'applicazione della legge. Ma oggi si stanno via via chiarendo tutti i dettagli di questo importante Decreto governativo. È stata aggiunta anche una normativa che prevede la sua estensione in caso di abbattimento di barriere architettoniche... Il primo passo da compiere, fondamentale, è sempre in ogni caso uno studio di fattibilità, per verificare se si possa o meno usufruire del Superbonus".

- Com'è stata la sua esperienza diretta in questo ambito?

"In realtà, avendo a che fare con molti condomini di nuova costruzione, non sono state poi molte qui le richieste per usufruirne. A volte mi imbatto in condomini che abitano in mansarde costruite di recente, che vorrebbero aderire al Superbonus... Al contrario ci sono molti anziani che ne trarrebbero beneficio, ma non si fidano e bisogna convincerli che è un affare per loro..."

"Certo lei è al corrente che, a partire dal 2030, gli immobili in classe G non potranno più essere venduti, né affittati, senza le dovute migliorie che portino al 'salto di classe'. Sarebbe dunque conveniente avviare adesso i lavori per ristrutturarli, sfruttando il Superbonus al 110%, anziché fra qualche anno, quando non ci sarà più alcun aiuto economico in tal senso".

- Lei è sposata, ha famiglia?

"No, sono separata e non ho figli... Il che mi permette di dedicarmi completamente al mio lavoro... E anche di impegnarmi come ho fatto di recente in politica..."

"Anche se per mia indole, ultimamente, sarei sempre all'opposizione!".

Studio AC snc

di Procaccio Stefano e Capelli Emanuela
Amministrazione Condominiale,
Consulenze e Gestioni affitti

Via Nazionale dei Giovi
20811 Cesano Maderno MB
Telefono 0362 541982
Web: www.studioac2005.it



ITALIALTOP



ITALIALTOP

Il meglio dell'eccellenza italiana
direttamente a casa tua. Tramite sito on line
www.topitalia.store


Ora anche nei vostri condomini con i nostri distributori automatici in comodato gratuito

Insieme possiamo fare di più. Non dobbiamo fermarci qui.

◆ DIAGNOSI ENERGETICA ◆ SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ◆ RESIDENZIALE



Attraverso migliaia di progetti sostenibili e la nostra rete elettrica, stiamo già facendo qualcosa per il clima. Insieme possiamo fare di più. La nostra missione è rendere l'energia sostenibile e le soluzioni quotidiane disponibili per tutti. Che tu voglia agire facendo un piccolo o un grande passo, possiamo aiutarti a trasformare la tua casa, la tua attività e la tua città in modo più sostenibile.



Il nostro impegno per un futuro più sostenibile continua con azioni e collaborazioni concrete, come quella che abbiamo sviluppato con l'alpinista, e ambientalista, Reinhold Messner. Anche il tuo condominio, attraverso le nostre soluzioni sostenibili, può partecipare al cambiamento.

→ Scopri di più



**Diagnosi energetica:
in cosa consiste?**

La diagnosi energetica è un insieme di rilevazioni volte a stabilire quanto consuma un edificio dal punto di vista energetico. Questa analisi può portare grandi vantaggi a lungo termine, consentendo di ridurre costi e consumi.

→ Scopri di più



**Siamo Provider Consigliato
per l'energia elettrica**

Altroconsumo, la più grande organizzazione indipendente di consumatori in Italia, ha certificato E.ON con il sigillo Provider Consigliato per l'energia elettrica, grazie all'ottima qualità dei servizi offerti ai propri clienti. Un'ulteriore conferma del livello delle soluzioni che dedichiamo ai nostri clienti, anche in ambito Condominio.

→ Scopri di più



Contatti



© 2021 E.ON Energia S.p.a. - Partita Iva 03429130234

Se hai bisogno di maggiori informazioni sul tema della privacy puoi consultare il [seguente link](#).
Se non vuoi più ricevere questo tipo di comunicazioni [clicca qui](#).



La presidente di Anapic, Lucia Rizzi, ha aderito al progetto a favore delle donne con problemi oncologici

11 DICEMBRE 2021 • SAVE THE DATE



15.30 @ ART MALL

Via Torino 64, Milano

Mostra e presentazione del libro d'arte
"MARKS HURT NO MORE"

Presentato da:

RC Milano Global e RAC Milano NEB



**MARKS
HURT
NO
MORE**

susan g.
komen.
ITALIA

PER LA LOTTA
AI TIMORI
DEL SENO

COSTO: 15€, PER INFORMAZIONI SCRIVERE A ROTARACTNEB@GMAIL.COM
POTRAI ACQUISTARE LA TUA COPIA DEL LIBRO DURANTE L'EVENTO
ACCESSO CONSENTITO SOLO CON GREEN PASS

Nuove scadenze nella legge di bilancio 2022 per bonus edilizi

◆ ANAPIC NEWS ◆ 11 GENNAIO 2022 ◆ MODIFICHE ALL'ECOBONUS

Dopo l'approfondimento relativo all'introduzione delle detrazioni del 75% per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche, Anapic precisa che: l'agevolazione per ecobonus 110% è stata confermata ma con alcune modifiche.

Le modifiche all'ecobonus 110%

Per gli interventi effettuati su condomini ed edifici plurifamiliari da 2 a 4 posseduti da persona o più persone fisiche, la detrazione fiscale sarà:

- al 110% fino al 31 dicembre 2023,
- 70% per il 2024
- e 65% per il 2025.

Per gli interventi effettuati dalle persone fisiche su edifici unifamiliari è confermata la detrazione al 110% fino al 31 dicembre 2022 purché alla data del 30 giugno 2022 sia stato realizzato il 30% dei lavori.

Per gli interventi effettuati da IACP e Cooperative a proprietà indivisa è confermata la detrazione al 110% fino al 31 dicembre 2023 purché alla data del 30 giugno 2023 sia stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Gli altri bonus edilizi

Il bonus facciate è stato prorogato al 31 dicembre 2022 ma con una percentuale che si è ridotta dal 90% al 60%.

Sono stato prorogati invece fino al 31 dicembre 2024:

- l'ecobonus "ordinario" al 50-65-70-75% per gli interventi di riqualificazione energetica delle singole unità immobiliari;
- il sisma bonus "ordinario" al 50-70-75-80-85%;
- il bonus mobili per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica elevata finalizzati all'arredo dell'immobile, con spesa massima detraibile pari a 10.000 euro nel 2022 e a 5.000 euro nel 2023 e 2024;
- il bonus verde al 36% per la spesa sostenuta nel limite di 5.000 euro annui;
- il bonus per gli interventi di ristrutturazione edilizia nella misura potenziata del 50% con limite di spesa a 96.000.

Sconto in fattura e cessione del credito

Per gli interventi relativi al superbonus sarà possibile usufruire delle opzioni alternative fino al 31 dicembre 2025; per gli altri bonus tale facoltà sarà possibile fino al 31 dicembre 2024.



La riforma del processo penale

◆ REDAZIONALE ◆ UDIENZE ◆ MEDIAZIONE

Come a tutti ampiamente noto, il nostro Legislatore ha riformato - nuovamente - a distanza di pochi anni il nostro Processo Civile, affidando al Governo con legge delega, approvata il 25 novembre 2021, pubblicata in Gazzetta Ufficiale per entrare in vigore il 24 dicembre 2021 (legge n. 206/2021 sotto allegata).

Il Governo ha quindi un anno di tempo per l'emanazione dei decreti attuativi.

I punti fondamentali, in sintesi estrema, sono: riti più semplici e veloci, Tribunale della famiglia, prima udienza, impugnazioni, rafforzamento mediazione e negoziazione assistita, istruzione stragiudiziale.

Ecco le principali novità della riforma.

PROCESSO DI COGNIZIONE: PRIMA UDIENZA DECISIVA

Processo rapido, concentrato e semplice per una tutela effettiva e il rispetto della ragionevole durata del processo. Nel dettaglio: **La prima udienza diventa decisiva.** Alla prima udienza si arriva con le "carte scoperte". Nell'atto di citazione l'attore dovrà indicare i fatti, gli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda in modo chiaro e specifico, i mezzi di prova e i documenti che offre in comunicazione, l'avvertimento sull'obbligatorietà della difesa tecnica mediante avvocato, le eccezioni a avvertendo della possibilità di accedere al gratuito patrocinio.

Il **convenuto** dovrà indicare mezzi di prova e documenti nella comparsa di risposta, proponendo le sue difese e prendendo posizione sui fatti posti dall'attore a fondamento della domanda in modo chiaro e specifico.

L'attore, entro un congruo termine prima dell'udienza di comparizione, a pena di decadenza, potrà proporre le domande e le eccezioni che sono conseguenza della domanda riconvenzionale o delle eccezioni del convenuto, chiedere di essere autorizzato a chiamare un terzo se conseguenza delle difese del convenuto, precisare e modificare domande, eccezioni e conclusioni già formulate, indicare nuovi mezzi di prova e produzioni documentali.

Entro un successivo termine anteriore all'udienza di comparizione il **convenuto** potrà modificare le domande, le eccezioni e le conclusioni già formulate e, a pena di decadenza, indicare i mezzi di prova ed effettuare le produzioni documentali.

Entro un ulteriore termine prima dell'udienza di comparizione le parti potranno replicare alle domande ed eccezioni formulate nelle memorie integrative e indicare la prova contraria.

ASSUNZIONE DELLE PROVE ENTRO 90 GIORNI

La prima udienza avrà un ruolo cruciale. L'attore è chiamato a replicare subito alle difese del convenuto, con domande



◆ NOME E COGNOME
Avv Giancarlo Sciortino

◆ PROFESSIONE
Professore di diritto
condominiale

ed eccezioni. Entrambe le parti potranno articolare i mezzi di prova.

Le **parti** saranno tenute a **comparire personalmente** all'udienza di comparizione per il tentativo di conciliazione (articolo 185 c.p.c.). La mancata comparizione personale senza giustificati motivi sarà valutabile dal giudice (art.116, comma 2 c.p.c). Il giudice all'esito dell'udienza dovrà provvedere sulle richieste istruttorie, predisponendo il calendario del processo e disponendo che l'udienza per l'assunzione delle prove sia fissata **entro 90 giorni**.

DECISIONI PIÙ VELOCI

Fase decisoria rimodulata. In caso di discussione orale (art. 281-sexies c.p.c.), il giudice potrà riservare il deposito della sentenza entro un termine non superiore ai 30 giorni dall'udienza di discussione.

Ove non proceda in tal senso dovrà fissare l'udienza di rimessione della causa, disponendo i seguenti termini perentori: fino a 60 giorni prima dell'udienza per il deposito di note scritte di precisazione delle conclusioni; fino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito delle comparse conclusionali, salvo rinuncia espressa delle parti; fino a 15 giorni prima dell'udienza per il deposito delle memorie di replica, salvo rinuncia espressa delle parti.

Il **deposito** della sentenza avverrà nel termine dei successivi **30 giorni** (nei casi di **composizione monocratica**) o **60 giorni** (nei casi di **composizione collegiale**).

Modificato anche l'art. 185-bis c.p.c. per consentire al giudice di formulare una proposta di conciliazione fino al momento in cui la causa non viene rimessa in decisione.

RITO SEMPLIFICATO

Il procedimento sommario di cognizione (artt. 702-bis e s.s. c.p.c.) diventa "procedimento semplificato di cognizione" e verrà adottato in ogni procedimento (in particolare nei casi di composizione collegiale e fatta salva la possibilità che l'attore possa comunque ricorrere ad esso in caso di composizione monocratica) quando i **fatti di causa siano tutti non controversi**, quando l'istruzione della causa si basi

su **prove documentali e/o di pronta soluzione** o richieda un'attività istruttoria costituenda non complessa. Questo procedimento dovrà essere disciplinato con termini e tempi prevedibili e ridotti per difese e preclusioni, nel rispetto del contraddittorio e dovrà concludersi con sentenza.

APPELLO ACCELERATO

Modificata la fase introduttiva dell'appello. Il ricorso andrà formulato in materia puntuale e rigorosa e le indicazioni previste a pena di inammissibilità andranno espresse in modo chiaro, sintetico e specifico.

I termini per le impugnazioni ex art. 325 c.p.c. decorreranno dalla notifica della sentenza e l'impugnazione incidentale tardiva perderà efficacia anche qualora l'impugnazione principale sia dichiarata improcedibile.

Ripristinata la figura del **consigliere istruttore**, che dovrà dichiarare la contumacia dell'appellato, riunire gli appelli contro la stessa sentenza, esperire il tentativo di conciliazione, ammettere i mezzi di prova, assumere i mezzi istruttori e così via. Ruolo fondamentale lo avrà anche nella fase decisoria.

Procedimento accelerato per la dichiarazione di inammissibilità, improcedibilità e manifesta fondatezza o infondatezza e modifica della disciplina dei provvedimenti sull'esecuzione provvisoria in appello.

Rinvio pregiudiziale in Cassazione

Il ricorso dovrà contenere la chiara ed essenziale esposizione dei fatti della causa e la chiara e sintetica esposizione dei motivi.

Uniformati i riti camerati con la soppressione della sezione "filtro" (art. 376 c.p.c.) e del procedimento di cui all'art. 380-bis c.p.c. Introdotto poi un **procedimento accelerato** per la definizione dei ricorsi inammissibili, improcedibili o manifestamente infondati.

Introdotto il c.d. "**rinvio pregiudiziale**" in Cassazione: i giudici di merito potranno sollecitare una decisione della Suprema Corte per definire questioni di diritto importanti, non ancora affrontate e che presentano gravi difficoltà interpretative, in presenza di determinati requisiti. Il giudizio di merito verrà sospeso in attesa della pronuncia della Cassazione.

PROCESSO CIVILE TELEMATICO ANCHE PER IL GIURAMENTO DEL CTU

Queste le attività che si potranno effettuare in modalità telematica.

Nei procedimenti davanti al giudice di pace, al tribunale, alla corte d'appello e alla Corte di cassazione, il deposito dei documenti e degli atti di parte assistiti da un difensore avverrà solo in modalità telematiche o con altri mezzi tecnologici, anche diversi dalla pec. Il giudice, fatta salva l'opposizione delle parti, potrà disporre che le **udienze civili** che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori, dalle parti, dal PM e dagli ausiliari del giudice si svolgano **con collegamenti audiovisivi a distanza**.

La **trattazione scritta** (deposito telematico di note scritte contenenti le istanze e conclusioni entro il termine perentorio stabilito dal giudice) potrà sostituire, se le parti lo richiedono congiuntamente o non si oppongono, le udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori, parti, P.M. e ausiliari del giudice.

Da remoto anche il **giuramento del CTU**, con dichiarazione depositata telematicamente e l'udienza per l'esame dell'interdicendo, dell'inabilitando o della persona per la quale sia richiesta la nomina di amministratore di sostegno, se la comparizione personale potrebbe arrecare grave pregiudizio al destinatario della misura.

PROCESSO DEL LAVORO:

PRIORITÀ ALLE CAUSE PER LA REINTEGRAZIONE.

Si vuole unificare e coordinare la disciplina dei procedimenti di impugnazione dei licenziamenti, anche quando devono risolversi questioni relative alla qualificazione del rapporto di lavoro.

Avrà **carattere prioritario** la trattazione delle cause di **licenziamento in cui verrà proposta domanda di reintegrazione** del lavoratore.

Ricorso 409 c.p.c. per le azioni di impugnazione dei licenziamenti dei soci delle cooperative, anche quando cessa il rapporto associativo.

Per impugnare i **licenziamenti discriminatori** si potrà ricorrere al rito lavoro a quelli speciali, ma fatta una scelta non si potrà cambiare rito.

Processo di esecuzione: addio formula esecutiva

Ampia riforma per l'espropriazione immobiliare. Abrogate le disposizioni relative alla formula esecutiva e alla spedizione in forma esecutiva.

Per valere come titolo esecutivo, le sentenze, gli altri provvedimenti dell'autorità giudiziaria e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale dovranno essere formati in copia attestata conforme all'originale.

IL NUOVO TRIBUNALE DELLA FAMIGLIA

Nasce il Tribunale per le persone, per i minorenni e per le famiglie, di cui faranno parte **soggetti altamente specializzati** e che sarà composto da sezioni distrettuali (presso ciascuna sede di corte di appello o di sezione di corte d'appello) e sezioni circondariali (presso ogni sede di tribunale ordinario compresa nel distretto di sede di corte di appello o di sezione di corte d'appello in cui ha sede la sezione distrettuale).

Mediazione e negoziazione assistita estese

Per deflazionare il carico dei processi si favoriscono negoziazione assistita e arbitrato e si estende il ricorso obbligatorio preventivo alla mediazione in nuove materie.

Arbitrato

Più garanzie di **indipendenza e imparzialità dell'arbitro**, che potrà essere ruscato per gravi ragioni di convenienza e

che sarà obbligato a rilasciare, se accetta la nomina, una dichiarazione da cui devono emergere le circostanze di fatto rilevanti ai fini delle suddette garanzie.

Se poi quando accetta non dichiara la presenza di eventuali motivi di ricusazione, allora l'accettazione sarà invalida. La nuova legge delega sulla riforma del processo civile introduce importanti modifiche alla disciplina del giudizio in appello e del giudizio in Cassazione.

Vediamo tutte le novità

RIFORMA PROCESSO CIVILE E IMPUGNAZIONI

La riforma del processo civile (legge n. 206/2021) in vigore dal 24 dicembre 2021 cambia molte delle regole che disciplinano i giudizi in Italia.

In particolare, importanti cambiamenti riguardano le fasi di **impugnazione** della sentenza.

Infatti, il processo in **appello** e il giudizio di **Cassazione** vengono parzialmente modificati soprattutto per **favorire la funzione di filtro**.

MAGGIORE FILTRO IN APPELLO

Il primo importante aspetto di modifica del giudizio di appello riguarda il c.d. **filtro in appello**, con l'introduzione di un'ulteriore ipotesi in cui i giudici potranno dichiarare l'impugnazione manifestamente infondata.

Attualmente il codice (art. 348-bis) fa riferimento alla possibilità di dichiarare l'inammissibilità del giudizio quando non vi siano ragionevoli probabilità di accoglimento. Con la riforma, il giudice potrà dichiarare manifestamente infondata l'impugnazione che **non ha possibilità di essere accolta**. Tale sentenza dovrà essere resa in maniera succinta a seguito di trattazione orale.

Le modifiche alla provvisoria esecutività delle sentenze appellate

Rilevante è anche la modifica relativa alla **provvisoria esecutività** delle sentenze appellate.

Come noto, a seguito della riforma del 1990, la regola base è quella secondo cui l'impugnazione della sentenza in appello non sospende l'esecutività della stessa.

Ad oggi, la sospensione può essere concessa solo per gravi e fondati motivi.

Con l'attuale riforma, invece, l'esecutività del provvedimento di primo grado potrà essere sospesa se il giudice, sulla base di un giudizio prognostico, ritenga che **l'impugnazione sia manifestamente fondata** oppure se ritiene che dall'esecuzione della sentenza possano derivare **gravi e irreparabili pregiudizi**.

Se il provvedimento di primo grado consiste nella condanna al pagamento di una somma di denaro, è previsto che il grave pregiudizio di cui sopra possa consistere anche nella possibilità di insolvenza di una delle parti.

REINTRODUZIONE DEL CONSIGLIERE ISTRUTTORE

Viene nuovamente introdotta nell'impianto codicistico la figura del **consigliere istruttore** (precedentemente elimina-

ta dalla citata riforma del '90), che si identifica nel giudice designato dal presidente del collegio al quale viene affidato l'espletamento dell'**intera fase prodromica alla decisione**.

Il consigliere istruttore avrà vari poteri, tra cui quello di curare la trattazione del procedimento sull'esecuzione provvisoria. In particolare, sarà suo compito, sentite le parti, riferire al collegio ai fini dell'adozione dei provvedimenti relativi a tale fase.

Più in generale, **davanti al consigliere istruttore si svolge la trattazione del giudizio d'appello**.

Tra i suoi principali poteri, quello di procedere al tentativo di conciliazione, **ammettere i mezzi di prova e procedere all'assunzione degli stessi** e infine fissare l'udienza davanti al collegio.

Anche tale innovazione è introdotta in ottica deflattiva, per consentire agli altri magistrati che avrebbero composto il collegio di occuparsi di altre controversie.

LE ALTRE NOVITÀ DELLA RIFORMA PER L'APPELLO

Tra le altre novità apportate dalla riforma, si segnala infine che:

- i termini per le impugnazioni decorreranno dal momento in cui la sentenza è notificata, anche per la parte che procede alla notifica;
- le indicazioni prescritte a pena di inammissibilità per gli atti introduttivi dell'appello dovranno essere espresse in modo chiaro, sintetico e specifico nell'atto di citazione;
- la dichiarazione di improcedibilità dell'appello, quando l'appellante non si costituisce in termini o quando non compare, dovrà essere adottata con ordinanza non impugnabile;
- nel procedimento di **correzione delle sentenze** contro le quali non sia stato proposto appello e delle ordinanze non revocabili, si potrà rinunciare alla partecipazione all'udienza con invito del giudice alla parte resistente a depositare note scritte.

Si potrà, inoltre, esperire, entro un anno dalla pubblicazione del provvedimento, il procedimento di correzione nei casi di contestazione dell'attribuzione o quantificazione delle spese di lite liquidate con un provvedimento già passato in giudicato.

RIFORMA PROCESSO CIVILE E CASSAZIONE

Anche il giudizio davanti alla **Corte di Cassazione** viene modificato dalla riforma, con l'introduzione di alcune novità, la principale delle quali appare la riforma del c.d. **filtro in Cassazione**.

In particolare, viene prevista la **soppressione della sezione filtro** e l'introduzione di un procedimento accelerato per la definizione dei ricorsi inammissibili, improcedibili o manifestamente infondati.

In particolare, le parti potranno scegliere se richiedere una camera di consiglio o rinunciare al ricorso. Altra precisazione della riforma è che **il ricorso in Cassazione dovrà contenere la chiara ed essenziale esposizione dei fatti della causa e la chiara e sintetica esposizione dei motivi**.

IL NUOVO RINVIO PREGIUDIZIALE IN CASSAZIONE

Infine, la riforma introduce il nuovo istituto del **rinvio pregiudiziale alla Corte di cassazione** da parte del **giudice di merito**, per la risoluzione di una **questione di diritto** sulla quale abbia già sentito in contraddittorio le parti.

Presupposti del rinvio sono che la questione che ne è oggetto sia: esclusivamente di diritto; di particolare importanza; non sia stata ancora affrontata dalla Cassazione; presenti gravi difficoltà interpretative; sia suscettibile di ricorrere in numerose controversie.

Il rinvio viene operato con **ordinanza** che **sospende il giudizio di merito**.

Il relativo provvedimento della Cassazione avrà per quest'ultimo **efficacia vincolante**.

MEDIAZIONE CONDOMINIALE.

In ultimo, per quanto più nel dettaglio, concerne la materia condominiale, si segnala la fondamentale importanza della

prevista modificazione al testo normativo fissato dall'art. 71 quater disp. Att. cod. civ, che come noto, disciplina l'istituto della mediazione condominiale.

Il Legislatore della riforma, infatti, ha espressamente previsto di eliminare la preliminare - obbligatoria - delibera resa dall'assemblea condominiale, resa al fine di autorizzare l'amministratore a partecipare in qualità di convenuto o avviare, in qualità di attore, alla fase di mediazione.

In tal senso, dunque, resterà solo la necessaria ratifica assembleare successiva all'eventuale ipotesi di raggiungimento dell'accordo conciliativo, restando, per il futuro, l'amministratore unico arbitro nella fasi iniziali e prodromiche della relativa procedura.

Si plaude alla citata novella in parte qua, poiché molti in Dottrina, compreso lo scrivente, avevano, da tempo, evidenziato l'estrema farraginosità del previgente sistema che, di fatto, limitava grandemente la possibilità di esperire utilmente lo strumento deflattivo.



CONTATTI

Via Rutilia 10/8 - Milano skpglobalintelligence.com

Tel. +39 02 574 05 982

info@skpglobalintelligence.com

SERVIZI

intelligence e security



Ecolologic
CO&D
 Spurghi

Numero Verde
800694916

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

WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

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

**PRONTO INTERVENTO
 EMERGENZA ALLAGAMENTI**

(24H) 02 61359849

Via Caveto, 33 - 20095 Cusano Milanino (MI)

Il tetto condominiale: eventuale trasformazione ad uso esclusivo

◆ REDAZIONALE ◆ USO ESCLUSIVO TERRAZZA ◆ RISTRUTTURAZIONE

Il **tetto condominiale**, secondo l'art.1117 del Codice Civile, è sempre di proprietà del condominio. Ciò vuol dire che questa porzione del tetto dello stabile deve considerarsi proprietà di tutti i condomini, **salvo che il titolo** (che può essere rappresentato dal regolamento di condominio contrattuale o dagli atti d'acquisto) **disponga diversamente**.

Le spese di manutenzione del tetto vanno ripartite tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Un caso tipico è quello in cui l'accesso al tetto avvenga esclusivamente attraverso un'abitazione privata. Poiché questo caso coinvolge anche il diritto di passaggio, dal punto di vista legale è difficile definire a priori come sia possibile raggiungere il tetto.

È consigliabile consentire il passaggio di tecnici per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino disagi per gli inquilini, altrimenti l'accesso al tetto sarà da effettuare tramite impalcatura o altro sistema dall'esterno.

Per le spese relative al tetto (rifacimento, manutenzione, ecc.), secondo l'art 1126 del cc, 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 devono concorrere a 1/3 delle spese nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare per quanto concerne la loro porzione, mentre i restanti 2/3 vengono ripartiti tra gli altri condomini, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (art. 68 e seguenti).

INSTALLAZIONE DI FINESTRE SUL TETTO.

I proprietari con uso esclusivo del tetto possono inserire nella loro porzione finestre per tetti, a loro esclusivo uso senza richiedere autorizzazioni all'assemblea condominiale, art. 1102 C.C., se non espressamente vietato dal regolamento contrattuale. Tali aperture devono essere costruite a regola d'arte e non pregiudicare la funzione di copertura del tetto, né devono ledere i diritti su quest'ultimo spettanti agli altri condomini. L'iter per l'installazione deve poi seguire le normali procedure previste dai regolamenti edilizi comunali e dalle norme di sicurezza.

La più recente interpretazione della Corte di Cassazione, afferma che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei ma-



◆ NOME E COGNOME
Salvatore Rocca

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

teriali (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si vedano anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500; Cass. Sez. 6-2, 25/01/2018, n. 1850; Cass. Sez. 6-2, 21/02/2018, n. 4256)". Così la seconda sezione civile della Corte di cassazione nella sentenza n. 2126/2021 pubblicata il 29 gennaio. "Come ogni forma di uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., la legittimità della trasformazione di parte del tetto condominiale in terrazza postula altresì che non ne risulti arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio", aggiunge la suprema Corte.

La Cass. Civ. sez. VI 25 gennaio 2018 n. 1850 relatore il dott. Scarpa fornisce (finalmente) la corretta chiave di lettura di un orientamento giurisprudenziale che in questi anni è stato, spesso immotivatamente e arbitrariamente, utilizzato dai singoli condomini in modo assai strumentale (e infondato). Il tetto è un bene comune e non è consentita la sua trasformazione ad libitum, da parte del proprietario del sottotetto, in una terrazza a proprio uso esclusivo.

Dopo lunghi anni in cui si era ritenuto che la destinazione ad uso esclusivo di una parte comune richiedesse il consenso di tutti gli aventi diritto, nel 2012 la Cassazione (Cass. civ. sez. II 3 agosto 2012 n. 14107) aveva dato una lettura dinamica delle norme in tema di proprietà, ritenendo lecita l'iniziativa ove avesse una modesta incidenza sul manufatto comune e fosse idonea a distrarlo dalla sua destinazione funzionale primaria.

Oggi la Corte sottolinea con rigore i limiti di ammissibilità dell'intervento: *"Il precedente giurisprudenziale, che la ricorrente invoca e che cita la stessa sentenza impugnata, ha affermato che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, ma sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la*

protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si veda anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500).

È evidente come l'accertamento circa la non significatività del taglio del tetto praticato per innestare la terrazza di uso esclusivo (non significatività, nella specie, del tutto negata dalla Corte di Venezia, la quale ha piuttosto accertato come fosse stata realizzata una terrazza avvolgente, corrente lungo i lati nord, est e sud dell'appartamento della ricorrente) e circa l'adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto (adeguatezza del pari negata dalla Corte d'appello, la quale ha riscontrato l'apposizione sulla terrazza della stessa pavimentazione dei locali sottotetto) è riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità per violazione dell'art. 1102 c.c., ma soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.c. Con riferimento all'utilizzazione della cosa comune da parte di un singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, il riscontro dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. è frutto di un'indagine di fatto, mediata dalla valutazione delle risultanze probatorie, che non può essere sollecitata ulteriormente tramite il ricorso per cassazione, come se esso introducesse un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata.

La Suprema Corte evidenzia, inoltre, che l'intervento di parziale ricostruzione del tetto comune eseguito, nella specie, dai condomini ricorrenti, è riconducibile non alla nozione di innovazione ex art. 1120 c.c., ma a quello di modificazione ex art. 1102 c.c.

Le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte.

La Cassazione sottolinea inoltre come il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali.

La Corte d'appello di Napoli ha tuttavia accertato in fatto che l'intervento di ricostruzione del tetto crollato aveva lasciato "scoperte" tre piccole zone dello stesso per annetterne l'utilizzo a vantaggio della mansarda-sottotetto di proprietà individuale. È evidente - spiegano i giudici supremi - come l'accertamento circa la significatività del taglio del tetto praticato per innestare terrazze di uso esclusivo e circa l'adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto è riservato al giudice di merito e, come tale, è censurabile in sede di legittimità non per violazione dell'art. 1102 c.c., ma soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.c.

Come ogni forma di uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., la legittimità della trasformazione di parte del tetto condominiale in terrazza postula altresì che **non ne risulti arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.**

Nella specie, sempre per quanto accertato in fatto, si ha riguardo ad un intervento di trasformazione di parte del tetto comune, con realizzazione di "tre terrazzini a trincea", che hanno annesso le rispettive zone del tetto alla mansarda-sottotetto di proprietà dei ricorrenti. La conseguente condanna giudiziale deve consistere **unicamente nella eliminazione della situazione provocata dall'illecito utilizzo del bene condominiale** e nella riproduzione della situazione dei luoghi modificata o alterata, ovvero anche nell'esecuzione di un quid novi, ma solo qualora il rifacimento pure e semplice sia idoneo a conseguire il ripristino dello status quo ante, avuto riguardo alla utilità recata dalla res prima della contestata modificazione.

Nella sentenza 2126/2021 dello scorso 29 gennaio la Cassazione, accogliendo un ricorso di alcuni condomini, afferma che **le parti comuni non vanno intese come un qualcosa di intangibile e immutabile.** Al contrario, giusto il principio generale di cui all'art. 1102 cc, **ogni condomino può attingere da esse la maggiore utilità possibile**, ovviamente nei limiti in cui ciò non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri comproprietari di farne pari uso. Sottotetto trasformato in mansarda. Il Tribunale aveva condannato i proprietari delle aree sottotetto poste al terzo piano di un condominio trasformate in mansarde con modifica dell'originaria sagoma del tetto condominiale, a ricostruire per intero le falde del medesimo tetto, anche in corrispondenza dei tre terrazzi realizzati dai convenuti ed a sostituire le tegole utilizzate. Contestualmente, era stata respinta la domanda riconvenzionale dei convenuti diretta al rimborso delle spese sostenute per il consolidamento e la ricopertura del tetto. La Corte d'Appello aveva rigettato il ricorso e si era quindi giunti in Cassazione.

IL SOTTOTETTO DELLA DISCORDIA.

La Cassazione, nella sua disamina, inizia precisando che, allorché si sia verificato non il perimento dell'intero edificio condominiale, o di parte che rappresenti comunque i tre quarti del suo valore (casi nei quali vien meno lo stesso condominio e permane soltanto la comunione pro indiviso tra gli ex condomini sull'area di risulta), ma la distruzione di minor parte di esso (come si assume avvenuto nella specie, per effetto del crollo del tetto), **ciascun**

condomino può esigere, ai sensi dell'art. 1128 c.c., che le parti comuni crollate siano ricostruite, rivolgendosi all'assemblea perché provveda, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 4, c.c., a deliberare la ricostruzione della parte comune, dettando altresì le modalità di esecuzione tecniche, statiche ed estetiche dell'intervento (cfr. Cass. Sez. 2, 02/08/1968, n. 2767).

Nel medesimo caso in cui l'edificio condominiale sia perito per meno di tre quarti del suo valore, la mancanza della delibera assembleare di ricostruzione delle parti comuni prevista dal secondo comma dell'art. 1128 c.c. (o, addirittura, l'esistenza di una eventuale delibera contraria) non impedisce ai singoli condomini di ricostruire le loro unità immobiliari di proprietà esclusiva parzialmente perite e, conseguentemente, le parti comuni necessarie a ripristinare l'esistenza ed il godimento di esse - come, appunto, fatto dai ricorrenti - non potendosi negare a chi aveva il diritto di mantenere la sua costruzione sul suolo (quale comproprietario dello stesso ex art. 1117 c.c., ovvero, in caso di diversa previsione del titolo, quale titolare di un diritto di superficie) il potere di riedificarla ai sensi dell'art. 1102 c.c., salvi il rispetto delle caratteristiche statico-tecniche preesistenti, in maniera da non impedire agli altri condomini di usare parimenti delle parti comuni secondo il proprio persisten-

te diritto di condominio, e il divieto di attuare innovazioni, per le quali è indispensabile la delibera assembleare ai sensi degli artt. 1120 e 1136 c.c.

Conseguentemente, avendo i condomini, nell'eseguire la ristrutturazione dei sottotetti di loro proprietà individuale, ricostruito altresì parte del tetto condominiale andato distrutto, realizzando tre terrazzi in corrispondenza dei medesimi sottotetti, va riconosciuto il diritto dei restanti condomini di opporsi a quelle opere edilizie che, ripristinando con difformità o varianti le precedenti strutture edilizie, portino concreto pregiudizio a loro diritti di proprietà esclusiva o condominiale, nonché il diritto degli stessi ulteriori condomini a conservare la proprietà condominiale sulle parti ricostruite dai condomini autori dell'intervento edilizio in conformità alla situazione preesistente al parziale perimento dell'edificio; in particolare, ove le opere realizzate dai condomini ricorrenti abbiano annesso alla proprietà esclusiva porzione del tetto comune ricostruito, deve intendersi fondata la pretesa del condominio volta alla riduzione in pristino relativamente al bene comune illegittimamente occupato (si vedano ancora Cass. Sez. 2, 05/03/1979, n. 1375; Cass. Sez. 2, 21/10/1974, n. 2988).

 ITALIALTOP

www.topitalia.store
mail: ordinitopitalia.store



Il 17 febbraio Italiatop organizza
una cena presso il ristorante

Repubblica

via Manuzio 11 - Milano

con ricette elaborate dallo Chef
Matteo Scibilia con prodotti
rigorosamente

 ITALIALTOP



Sale operatorie



Elettrodomestici



Industria alimentare



OEM



Unità Trattamento Aria



Canalizzazioni



Trattamento acqua

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

www.bioxigen.com - info@bioxigen.com

Notizie

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE ◆ ANAPIC

Il Sole 24 ore - Condominio ◆ 1 dicembre 2022

Da gennaio 2022 il corso Anapic per avvocati che vogliono diventare amministratori di immobili

Il 10 gennaio 2022 sono ripresi i corsi Anapic abilitanti alla professione di amministratori di condominio, accreditati al Consiglio nazionale forense. Il prossimo corso, previsto in modalità webinar, consentirà a tutti i professionisti legali iscritti in tutti gli Ordini d'Italia di abilitarsi alla professione di amministratori di condominio, (previo superamento di un esame finale), ricevendo con la frequenza 14 crediti per la formazione continua.

L'accREDITAMENTO al Cnf permetterà a tanti avvocati di intraprendere la professione di gestore di immobili, un nuovo sbocco lavorativo in un momento particolarmente critico per la categoria.

La presidente Anapic, Lucia Rizzi, in una nota esprime soddisfazione, dopo il successo dei corsi in collaborazione con gli Ordini di Milano, Crotone e Roma.

“La formazione degli amministratori diventa sempre più importante, in ordine alle nuove norme e alle esigenze dei condomini; ragion per cui abbiamo esteso l'opportunità a tutti gli avvocati d'Italia: un percorso significativo per creare un elenco di professionisti in grado di gestire contenziosi e condomini in criticità, offrendo sempre di più un servizio migliore”.

Il Sole 24 ore - Condominio ◆ 8 gennaio 2022

Appello Anapic: emergenza sfratti, si intervenga

La presidente di Anapic Lucia Rizzi, rivolge un appello affinché il Governo si impegni con urgenza ad un piano casa adottando provvedimenti seri, per evitare che sei milioni dei nuovi poveri restino privi di un tetto in condizioni disagiate.

Dopo l'attivazione di numerosi sportelli Anapic a favore di cittadini in numerosi Comuni lombardi e altri sportelli riservati ad amministratori alle prese con famiglie in difficoltà per pagare le spese condominiali, ora è “emergenza sfratti”.

La sospensione degli sfratti è terminata e non più rinnovabile come da sentenza 213/2021 della Corte Costituzionale. La statistica aggiornata si riferisce a 32 mila famiglie sotto sfratto per morosità che presto si ritroveranno senza alloggio.

“È lodevole iniziativa quella del bonus casa, ma sicuramente non risolutiva. Abbiamo bisogno - spiega ancora Lucia Rizzi in una nota - di provvedimenti seri per il bene della collettività, di intese con la proprietà edilizia privata e l'edilizia residenziale pubblica”.

Videonotizie Tv Web Lodi ◆ Venerdì 8 Ottobre 2021

ANAPIC ANCHE NELLE SCUOLE

Anapic riprende le attività didattiche nelle scuole e riparte dall'Istituto Cattaneo di Milano.

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

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

In un momento di grande difficoltà dettato dalla pandemia che ha colpito soprattutto i giovani, costretti dal Covid alla DAD (didattica a distanza), Anapic persegue il suo progetto formativo a favore di giovani studenti per costruire un futuro professionale migliore, proponendo una figura innovativa dell'amministratore di condominio, fondamentale per gestire e custodire l'importante patrimonio immobiliare italiano.

Videonotizie Tv Web Lodi ◆ Giovedì 14 Ottobre 2021

PROROGA LAVORI DETRAIBILI

"Apprendiamo con grande sorpresa che non sono previste proroghe per i lavori relativi al 90% a favore dei condomini che si troverebbero così gravemente pregiudicati".

La presidente ANAPIC, Lucia Rizzi chiede pertanto a nome di tutti gli Amministratori condominiali, gli addetti ai lavori, le imprese e i professionisti una proroga dei lavori detraibili al 90%, (peraltro più facilmente accessibile rispetto al 110 del superbonus), che venga parimenti prorogata a beneficio di tutti gli attori coinvolti.

Videonotizie Tv Web Lodi ◆ Mercoledì 22 Dicembre 2021

MONSIGNOR DELPINI

INCONTRA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Si è tenuto il 22 dicembre scorso a Milano, nell'imminenza del Santo Natale, un incontro tra amministratori di condominio e l'arcivescovo della metropoli lombarda, Monsignor Mario Delpini, organizzato da Lucia Rizzi, presidente di ANAPIC.

Si è trattato di un importante momento di confronto e approfondimento delle criticità vissute dai Building manager a causa della pandemia, che ha reso difficili anche i rapporti tra condòmini.

Durante l'incontro la Presidente Rizzi - grazie alla generosità di Philips Iredeem - ha fatto dono all'arcivescovo Delpini di un DAE (defibrillatore), da posizionare all'interno della chiesa.

Un invito ad allargare il progetto di Cardioprotezione, caro ad Anapic, anche a parrocchie, chiese e centri ricreativi allo scopo di tutelare vite umane, anche giovani.

Ricordiamo come anche recentemente solo la presenza di un defibrillatore su un campo di calcio abbia potuto salvare un calciatore, che senza defibrillatore avrebbe forse perso la vita.

All'incontro erano presenti anche il Direttore Ordine Avvocati di Milano (nella foto con l'arcivescovo, accan-



to a Lucia Rizzi), con amministratori pubblici e referenti di enti sanitari.

Un momento di vicinanza per scambiarsi gli auguri e ricordare come l'Amministratore di Condominio sia una figura cardine per rendere serena la vita in condominio e preservare la salute della collettività.

Lucia Rizzi ha espresso in una nota grande soddisfazione, auspicando che questi incontri diventino ricorrenti nel periodo natalizio, per manifestare vicinanza a una categoria di operatori - con grandi responsabilità amministrative, civili e penali - spesso provata da vicissitudini quotidiane.

Videonotizie Tv Web Lodi ◆ Martedì 4 gennaio 2022

NOVITÀ FISCALI DOPO LA LEGGE DI BILANCIO

In linea generale e di primissima sintesi, si può osservare che la gran parte delle agevolazioni fiscali attualmente previste è stata confermata e prorogata per gli anni a venire (pur con temperamenti e limitazioni, soprattutto in materia di Superbonus 110%).

Interessanti invece le novità in tema di barriere architettoniche.

La Legge di bilancio 2022 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 310 del 31 dicembre 2021) ha riallineato le scadenze dei lavori trainanti con quelle dei lavori trainati. Inoltre ha introdotto una detrazione del 75% per la realizzazione di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche.

In caso di sostituzione dell'impianto, sono ammesse anche le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche possono fruire come lavori "trainati" del Superbonus 110% anche se effettuate congiuntamente ai lavori "trainanti" previsti per il Sismabonus.

La detrazione spetterà per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 e può essere fruita nella dichiarazione dei redditi in 5 quote annuali. Oppure è anche possibile optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Al fianco di ANAPIC per l'efficienza energetica dei condomini

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

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

eon-energia.com

e-on