



# Administratore manager<sup>®</sup>



**ANAPIC** e il Super bonus 110%:

...riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale

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

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

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



Per saperne di più sui vantaggi fornitura luce e gas A2Aenergia e sulle offerte prenota un appuntamento su [aensupportoamministratori@a2a.eu](mailto:aensupportoamministratori@a2a.eu)  
Oppure richiedi un preventivo su [a2aenergysolutions.eu](http://a2aenergysolutions.eu)



**ANAPIC**

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



## L'estate da' buoni frutti... Con Anapic potrete raccogliervi

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Sono sempre di corsa! E' un po' il mio karma, come in India chiamano il destino...

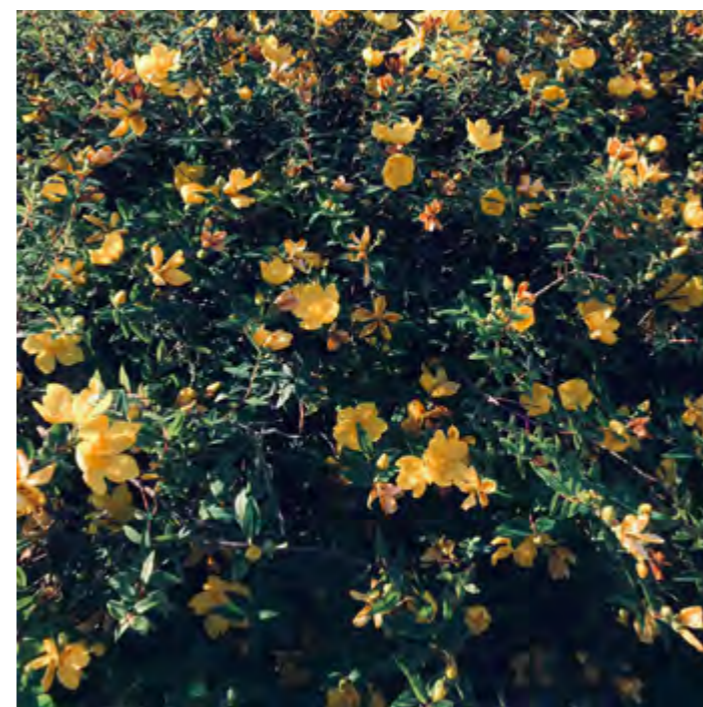
Non mi ha fermato il Covid-19, e neanche la paura della crisi economica postpandemica.

I Corsi on-line di Anapic per Amministratore manager, anche quelli pensati per gli avvocati milanesi che hanno voluto misurarsi per il secondo anno consecutivo con la materia condominiale, sono appena terminati, e come potete leggere nell'intervista all'Avvocata Francesca Radaelli per "AM si nasce o si diventa?" continuano a "formare" nuovi proseliti entusiasti.

Io stessa, in questo mese caldissimo, per molti di piacevoli vacanze, sarò a Crotona, presso l'Università degli Studi "Niccolò Cusano", a presentare e tenere corsi di Anapic per AM, dopo gli accordi stipulati con l'Ordine Avvocati della città calabrese. Anche lì abbiamo infatti offerto l'opportunità a giovani professionisti di conoscere le potenzialità nuove di questa figura professionale, dedicata a problematiche condominiali, sensibilizzando chi già esercita la professione di avvocato. In questo modo concreto e reale si possono davvero offrire nuove prospettive anche lavorative a professionisti in ambito giuridico, con una chance di lavoro che consentirà loro di portare nella gestione di tematiche condominiali tutta l'esperienza giuridica, maturata negli anni e dopo l'esame di Stato.

E non mi fermo neanche relativamente al consueto impegno di Anapic verso la Cardioprotezione...

Sempre più DAE (defibrillatori di nuova generazione) sono



◆ NOME E COGNOME  
**Lucia Rizzi**

◆ PROFESSIONE  
**Presidente Anapic**

◆ CONTATTI  
**presidenza@anapic.it**

◆ SOCIAL  
**Facebook ANAPIC**



stati installati presso il Palazzo di Giustizia di Milano, e in strutture aperte al pubblico, come la Triennale, dove finalmente riprendono mostre, conferenze ed eventi "in presenza": in questo modo i cittadini e i visitatori si avvantaggeranno della presenza di tali apparecchi innovativi, per l'utilizzo dei quali si sono già attivati corsi di Iredem Philips: una "protezione" in più, contro il rischio di problematiche cardiovascolari. Ora anche nelle aziende agricole, luogo di lavoro per moltissimi operai.

E infine continuiamo a batterci per allargare anche alle nostre campagne, grazie al supporto di Confagricoltura, tutti i vantaggi previsti dal pacchetto Superbonus 110% varato dal Governo in ambito edilizio. Perché anche i nostri coltivatori e allevatori possano trarre benefici concreti, recuperando cascine e strutture obsolete, magari abbandonate da anni, senza indebitarsi oltremisura.

Un supporto in consulenza gratuita, in accordo con molti Sindaci sul Territorio, nel Lodigiano come in Brianza, fornendo tutte le informazioni indispensabili – grazie a un calendario di appuntamenti on-line e "in presenza" – per far conoscere a tutti gli interessati gli enormi vantaggi di questo provvedimento del Governo, che ha la finalità di aiutare il recupero del patrimonio edilizio italiano dopo molti anni di letargo.

Mentre in molti condomini cittadini c'è stata una risposta entusiasta, che ha portato ad avviare gli indispensabili accertamenti per verificare la "fattibilità" del risanamento degli edifici, con l'acquisizione di due classi energetiche in più, indispensabili a far "scattare" l'ottenimento del Superbonus 110%.

Lucia Rizzi

# Il defibrillatore in condominio salva la vita



ANCHE USO PEDIATRICO



GARANZIA 8 ANNI DEFIBRILLATORE

**IREDEEM**  
just in time



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

www.ired deem.it

in convenzione con



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

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

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

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

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

## IN QUESTO NUMERO

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

## SOMMARIO

### Editoriale

L'estate da' buoni frutti...  
Con Anapic potrete raccogliervi  
*Lucia Rizzi* **3**

### Punto giuridico

L'abuso del diritto  
nel rapporto di locazione  
*Augusto Cirila* **11**

Il passaggio di consegne e le  
problematiche connesse  
*Francesco Maria Galli* **19**

Teleassemblea condominiale  
*Cristina Nalini* **21**

Patologie della deliberazione  
assembleare forme e termini  
di impugnazione  
*Giancarlo Sciortino* **24**

La polizza globale fabbricati  
*Salvatore Rocca* **38**

I criteri di ripartizione spese  
*Roberto Rossi* **40**

### Redazionale

La sicurezza nei vostri condomini  
*Luca Tartaglia* **17**

Sanificazioni e disinfestazione  
ambientale: gestirle e programmarle  
*Daniele Squatriti* **19**

C&D Ecologic Spurghi  
C&D **34**

### Speciale energia

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

Un modello di business  
responsabile sostenibile  
che produce risultati concreti  
E.ON **36**

### Interviste

Quando un avvocato diventa AM.  
*intervista a Francesca Radaelli* **32**

### Rassegna stampa

Perseguire la Giustizia  
per uscire dalla crisi  
*Carmelo Ferraro* **16**

Superbonus a Pavia **20**

Defibrillatori anche nelle  
aziende agricole **23**

...ed ora si festeggia **29**

Tutte le agevolazioni sulla casa  
e relative scadenze **31**

Superbonus 110% e condomini,  
apre lo sportello a Casaletto **39**

Flash News: le attività associative  
di ANAPIC **44**

Notizie ANAPIC:  
Servizi alla persona nella  
propria abitazione **46**

Irregolarità negli impianti  
termici delle case Aler **46**

Vita in condominio dopo il Covid **47**

Appello ANAPIC sul superbonus **47**

Foto di copertina: archivio ANAPIC



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

Anno 5 - numero 2 - aprile 2021

**PRESIDENTE**  
Lucia Rizzi

**DIRETTORE RESPONSABILE**  
Alan Rizzi

**REDAZIONE**  
Stefano Valera

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

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

REGISTRAZIONE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO  
nr. 62 del 7 febbraio 2017

**COPYRIGHT**  
ANAPIC  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI  
PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati, ne è vietata anche la riproduzione parziale.

La rivista è pubblicata su sito ANAPIC [www.anapic.it](http://www.anapic.it)  
informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista Amministratore Manager (inviati a mezzo posta o consegnati a mano presso la nostra sede), non saranno restituiti. La redazione non è impegnata a pubblicare gli articoli e i documenti ricevuti.

Per inviare materiale o scrivere:  
editore@amministratoremanager.it  
direttore@amministratoremanager.it  
redazione@amministratoremanager.it



Certificato nr 390562

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

◆ SUPERBONUS ◆ SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ◆ SERVIZIO UNICO

A2A è la **prima Life Company italiana**, ovvero una società che non è più solo fornitore di servizi (una multiutility), ma è capace di prendersi cura delle persone, un'azienda attenta e responsabile che crede nell'adozione di nuovi stili di vita, di produzione e di consumo e che promuove una visione del mondo condivisa e rispettosa del futuro.

Siamo all'avanguardia nei servizi sul territorio e nelle soluzioni innovative, con più di cento anni di storia e di esperienza per migliorare la qualità della vita dei cittadini e per salvaguardare il futuro delle nuove generazioni.

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

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

**ANAPIC, Associazione Nazionale Amministratori Profes-**

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

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

A2A Energy Solutions si candida come fornitore di soluzioni energetiche per clienti business e per gli stabili condominiali e del terziario, in termini di risparmio energetico, sostenibilità e comfort.

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

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

## Gli interventi proposti per i condomini



## I vantaggi che ti offriamo



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



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



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



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



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



**Riduzione delle emissioni** di inquinanti rispetto a soluzioni tradizionali.



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



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



Possibilità di **finanziamento dedicato**

## EFFICIENZA ENERGETICA PER CONDOMINI E TERZIARIO

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

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

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

## ENERGIA ELETTRICA VERDE E GAS NATURALE

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

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

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

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

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



VIENI A TROVARCI



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

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

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

Il mercato dell'energia subirà un grande cambiamento: **per legge, tutti gli intestatari di contratti di elettricità e gas ancora nel mercato tutelato saranno chiamati a scegliere un'offerta a Mercato Libero**. I consumatori sono chiamati a fare la scelta giusta ma pochi sanno districarsi tra le varie offerte commerciali. Un primo passo per fare chiarezza è comprendere le differenze tra il mercato tutelato e il Mercato Libero. Nel mercato tutelato il regime tariffario è stabilito dall'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente, che definisce trimestralmente il prezzo della componente energia e della materia prima gas in base all'an-

damento dei mercati all'ingrosso. Il prezzo dell'elettricità è biorario: è sempre differenziato in base alle fasce orarie di consumo. Nel Mercato Libero tutti i clienti possono scegliere il proprio fornitore e stipulare un contratto di fornitura a condizioni di mercato concorrenziale. Si può scegliere tra un prezzo della componente energia e della materia prima gas fisso per tutto il periodo contrattuale, oppure variabile in base all'andamento del mercato all'ingrosso.

Decidere di passare la propria fornitura a Mercato Libero consente di accedere a diverse offerte diversificate in base alle esigenze del cliente. Un cliente può preferire la stabilità e la sicurezza di un prezzo fisso per l'intero periodo contrattuale oppure la dinamicità di un prezzo che segue l'andamento del mercato all'ingrosso e che varia mese per mese. **L'offerta riservata esclusivamente agli iscritti ANAPIC offre condizioni estremamente vantaggiose.** Scegliere l'offerta a mercato Libero di A2A Energia con fornitura di energia elettrica prodotta al 100% da fonti rinnovabili diventa così anche una scelta etica e consapevole orientata al benessere del pianeta e delle future generazioni.

## MOBILITÀ ELETTRICA

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

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

Per saperne di più sui vantaggi fornitura luce e gas A2Aenergia e sulle offerte prenota un appuntamento su [aensupportoamministratori@a2a.eu](mailto:aensupportoamministratori@a2a.eu)  
Oppure richiedi un preventivo su [a2aenergysolutions.eu](http://a2aenergysolutions.eu)



Evento in streaming organizzato da  
ANAPIC per CONFAGRICOLTURA

## LA CARDIOPROTEZIONE DI LAVORATORI E PERSONALE CONFAGRICOLTURA

Giovedì 1 Luglio 2021, ore 16:00



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

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

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

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

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

Partecipate all'evento per scoprire quanto sia facile usare il defibrillatore e quanto sia importante proteggere la vita di tutti. **Collegatevi qualche minuto prima delle 16:00 alla piattaforma Zoom utilizzando il link: <https://tinyurl.com/wtxpwcne>**

Se dovesse essere richiesto, utilizzate i seguenti dati:  
ID riunione 871 7127 7117 Passcode: 422953



Comune di Tavazzano con Villavesco  
Provincia di Lodi

Con il Patrocinio dell'Amministrazione Comunale



Associazione nazionale amministratori professionisti immobile e condomini  
Viale Vittorio Veneto n° 24 - 20124 MILANO  
Indirizzo email: segreteria@anapic.it - Recapito Telefonico: 0245409860

## SPORTELLO DI CONSULENZA AL SERVIZIO DEL CITTADINO SUPERBONUS 110 %

ANAPIC in accordo con il Comune di Tavazzano con Villavesco attiva:

SPORTELLO ANAPIC COMUNE DI TAVAZZANO CON VILLAVESCO			
GIORNO	DATA	ORARI	LUOGO
Sabato	17 Luglio 2021	09.00 - 13.00	Sala Conferenze Comune di Tavazzano
Sabato	18 Settembre 2021	09.00 - 13.00	Sala Conferenze Comune di Tavazzano
Sabato	16 Ottobre 2021	09.00 - 13.00	Sala Conferenze Comune di Tavazzano
Sabato	20 Novembre 2021	09.00 - 13.00	Sala Conferenze Comune di Tavazzano

## L'abuso del diritto nel rapporto di locazione

◆ REDAZIONALE ◆ ESECUZIONE DEL CONTRATTO ◆ CANONE

L'obbligo di buona fede costituisce un autonomo dovere giuridico ed è espressione di un generale principio di solidarietà sociale che impone alle parti un obbligo di reciproca lealtà di condotta anche nell'esecuzione del contratto.

Espressamente l'art. 1375 c.c. stabilisce che il contratto deve essere eseguito secondo **buona fede** e ciò vale evidentemente anche per la locazione dove, in quanto contratto di durata, le prestazioni vengono rese nel corso del tempo, periodicamente, allo scopo di realizzare in modo equilibrato il contemperamento degli opposti interessi.

La clausola generale di buona fede nell'esecuzione del contratto impone a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali e da quanto espressamente stabilito da singole norme di legge.

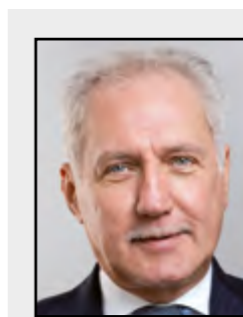
Nel corso della locazione le parti devono perciò eseguire le proprie prestazioni con **lealtà e correttezza**: il conduttore è tenuto a corrispondere il canone pattuito e ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi del bene locato per l'uso convenuto e, per contro, il locatore deve, dopo aver consegnato in buono stato la cosa oggetto della locazione, mantenerla in stato da servire all'uso convenuto e garantirne il pacifico godimento durante la durata della locazione.

Condotte e comportamenti che non siano improntate a tali canoni da parte del locatore non possono legittimare la richiesta di risoluzione per inadempimento del conduttore. Ricorre un **abusivo esercizio del diritto** quando il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo eserciti con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno **sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale**, al fine di conseguire risultati diversi e ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà sono stati attribuiti.

In ambito locatizio è stato ritenuto integrare abuso del diritto chiedere improvvisamente, a distanza di sette anni, durante i quali il locatore è rimasto inerte, il pagamento dei canoni per il godimento dell'immobile ( *Cass. 14 giugno 2021, n. 16743*). Del pari è stato considerato un atteggiamento non improntato a correttezza e leale cooperazione tra le parti nell'esecuzione del contratto, imputare a deposito cauzionale il versamento per canone e lamentare l'inadempimento del conduttore richiedendo la risoluzione ( *Trib. Firenze 03 giugno 2021 n.344*).

### LA BUONA FEDE NELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Nell'accezione soggettiva, in genere, la buona fede si attegna a convinzione di agire in conformità al diritto ovvero a ignoranza di ledere l'altrui diritto e può comportare, a



◆ NOME E COGNOME  
Augusto Cirila

◆ PROFESSIONE  
Avvocato



seconda dei casi, la conservazione degli effetti giuridici nei quali il soggetto aveva confidato o l'esclusione della responsabilità o di effetti negativi per il medesimo soggetto. Nella sua dimensione oggettiva, invece, la buona fede si attegna a regola di condotta ed è espressa in una serie di norme del codice civile – quali, ad esempio, quelle previste agli artt. 1175, 1337, 1366 e 1375 c.c. – che impongono ai soggetti contraenti un obbligo di reciproca **lealtà di condotta** in tutte le fasi del rapporto contrattuale, a partire dal procedimento di formazione del contratto sino alla sua esecuzione. In sostanza, il dovere generale di buona fede in senso oggettivo comporta l'individuazione di obblighi e divieti ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge e assolve, in questo senso, alla funzione di colmare le inevitabili lacune del diritto vivente.

La giurisprudenza di legittimità ha definito, sin da tempi remoti, la buona fede, nell'accezione oggettiva, come un vero e proprio **"dovere giuridico"** e ha riconosciuto che essa, intesa in senso etico, come requisito della condotta, rappresenta uno dei cardini della disciplina legale delle obbligazioni, affermando, quindi, che la sua violazione costituisce una possibile fonte di responsabilità. Occorre, però, tenere presente che la violazione della regola della buona fede in senso oggettivo può comportare conseguenze diverse a seconda del momento in cui viene posta in essere, e ciò in quanto lo stesso dovere delle parti, di agire l'una in modo da preservare gli interessi dell'altra, si attegna diversamente a seconda della fase (del rapporto contrattuale) in cui si verifica. La buona fede oggettiva, quale principio generale dell'ordinamento giuridico, trova il suo fondamento nel **principio di solidarietà** contenuto nell'art. 1175 c.c. e costituisce espressione dello stesso valore costituzionale di cui all'**art. 2 Costituzione**.

La giurisprudenza più recente, al riguardo, ha affermato che la violazione dell'obbligo di buona fede oggettiva o di correttezza esprime un generale principio di solidarietà sociale che, in ambito contrattuale, implica un **obbligo di reciproca lealtà di condotta** che deve presiedere sia all'esecuzione del contratto sia alla sua formazione e

interpretazione, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da norme di legge. Si è riconosciuto al principio della buona fede contrattuale il valore di un **vero e proprio dovere giuridico** – espressione del dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 della Costituzione – la cui violazione costituisce, quindi, già di per sé, inadempimento e può comportare l'obbligo di risarcire il danno che ne sia derivato.

#### MANCATO PAGAMENTO CANONE

In tema di locazione, la principale obbligazione del conduttore, una volta immesso nella detenzione della cosa locata, è senz'altro quella di dare il corrispettivo nei termini convenuti (art. 1587, n. 2 c.c.) e, di conseguenza, il mancato pagamento del canone da luogo alla risoluzione del contratto, disciplinata per le locazioni non abitative dall'ordinaria disciplina di cui all'art. 1455 c.c. che esclude la risoluzione se l'inadempimento di una delle parti del contratto ha scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'altra. È certo lecito da parte del locatore pretendere il pagamento del canone alle scadenze pattuite e, nel caso di mancato versamento, agire per la risoluzione del contratto. Tuttavia, la richiesta repentina di pagamento del canone dopo sette anni di mancata corresponsione costituisce **abuso del diritto** perché contraria ai principi di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto.

Anche l'imputazione del versamento di canoni a titolo di deposito cauzionale effettuata dopo oltre sei anni a mezzo di diffida ad adempiere denota un atteggiamento non improntato a correttezza e leale cooperazione tra le parti nell'esecuzione del contratto. Il principio è stato di recente affermato dalla Suprema Corte (*sentenza 14 giugno 2021, n. 16743*) che ha sottolineato come il ritardo di una delle parti nell'esercizio di un proprio diritto, quando non vi sia alcun circostanziato interesse del suo titolare, correlato ai termini e alle finalità del contratto, si traduca in un danno per la sola controparte e, come tale, contrasti con l'obbligo di buona fede.

#### L'INERZIA DEL LOCATORE

Occorre inquadrare giuridicamente l'ipotesi che si verifica nel caso in cui al conduttore, che per anni non ha provveduto al pagamento del canone, venga richiesto dal locatore, che per altrettanto tempo non lo ha preteso, il pagamento immediato pagamento "in blocco" di tutto l'arretrato.

Il decorso del tempo e l'assenza di iniziative da parte del locatore sono tali da ingenerare un oggettivamente corretto **affidamento del debitore** di nulla dovere: il protrarsi dell'inerzia ha creato il convincimento che il creditore abbia rinunciato al pagamento dei canoni.

Ecco che una richiesta improvvisa costituisce un **comportamento sleale** sia perché comporta un eccessivo sacrificio per il debitore sino ad allora non escusso, e sia perché – nel caso di specie - derivante dai rapporti familiari intercorrenti tra le parti, collegati anche ad assetti sociali e familiari, non più sereni, ma anzi divenuti conflittuali.

#### IL CASO

Un contratto ad uso abitativo è concluso nel 2004 tra una società di famiglia e il figlio del socio di maggioranza, pure egli socio, con la previsione di un canone. A causa dell'insorgere di dissapori familiari, nel 2013 viene ingiunto il pagamento di tutti i canoni maturati. Il conduttore si oppone contestando di essere debitore in quanto la disponibilità dell'alloggio sarebbe stata concessa a titolo gratuito, trattandosi di immobile di famiglia. La contestazione è respinta dal tribunale che condanna il conduttore al pagamento di quanto previsto per canone di locazione, nei limiti della prescrizione quinquennale, decorrente dalla prima richiesta da parte della società locatrice.

A seguito dell'appello proposto dal conduttore, la corte di merito, dopo aver compiuto un'attenta analisi del rapporto e collocato lo stesso nel più ampio quadro dei rapporti personali e familiari, individua nell'atto di intimazione di sfratto per morosità notificato nel 2011 (ancorché il procedimento non fosse stato radicato) il momento in cui per la prima volta la società locatrice aveva manifestato l'intenzione di agire per ottenere l'adempimento della prestazione del conduttore (il pagamento del canone): la corte di merito ha escluso che il godimento potesse qualificarsi a titolo gratuito, ma ha ritenuto rilevante il fatto che la società locatrice non aveva mai avanzato la richiesta di pagamento dal 2004 al 2011. La protratta inerzia del creditore riguardo alla somma maturata avrebbe concretizzato un comportamento di salvaguardia dell'interesse del debitore senza imporre un apprezzabile sacrificio a carico del creditore, mentre il debitore, a fronte dell'inaspettata richiesta di pagamento dell'importo sino ad allora maturato e mai richiesto dal creditore per circa sette anni, si sarebbe viceversa improvvisamente trovato a dover fronteggiare una richiesta di pagamento per una somma che con il trascorrere del tempo era divenuta esorbitante. Ragionando alla stregua del principio di buona fede di cui agli artt. 1175 e 1375 c.c., da cui si evince l'**obbligo di agire con ragionevole tempestività** nella riscossione dei crediti periodici, ha ritenuto che si fosse creato un affidamento in capo al debitore in ordine all'abbandono della pretesa, affidamento che merita di essere tutelato.

Un tale comportamento, in un'ottica di **correttezza e buona fede nell'esecuzione dei contratti** che si ricollega a un generale dovere di solidarietà, aveva ingenerato nel conduttore un affidamento che la pretesa fosse rinunciata, perciò nel giudizio di appello sono stati ritenuti non dovuti i canoni maturati prima del luglio 2011, data in cui la società locatrice per la prima volta li aveva richiesti, e l'importo dovuto è stato limitato al periodo compreso tra il luglio 2011 e il dicembre 2013, data in cui era avvenuto il rilascio.

#### LA DECISIONE DELLA CASSAZIONE

La S.C. non ha censurato la decisione della corte d'appello ritenendo che l'inerzia della società locatrice, che per molti anni non aveva richiesto il pagamento del canone convenuto, pur non essendo idonea ad estinguere il diritto di credito, aveva comunque convinto il conduttore di non

dover pagare, così che la repentina richiesta "in blocco" non solo creava un grave danno per il conduttore, che non poteva dirsi giustificata da una improvvisa crisi di liquidità della società locatrice, quanto piuttosto dal sopravvenire di conflitti nella relazione personale delle parti sostanziali (padre/figlio).

La repentina richiesta della società locatrice al conduttore di pagare gli arretrati di sette anni, dopo aver omesso di richiederli alle scadenze trimestrali, ha posto il conduttore in una situazione assai difficile: la previsione di un corrispettivo trimestrale è il giusto equilibrio in un contratto di durata, mentre il pagamento in un'unica soluzione di canoni maturati in circa trenta trimestralità, è pretesa che non trova giustificazione ed è contraria al principio immanente di buona fede e di solidarietà in sede contrattuale.

I giudici di legittimità hanno ribadito il principio secondo cui, che anche nell'esecuzione del contratto, le parti devono attenersi al principio di buona fede e a quello, altrettanto indiscusso, del *neminem laedere*.

Un locatore che per anni non chiede il pagamento del canone, tiene un atteggiamento idoneo a ingenerare un **affidamento di oggettiva rinuncia del diritto**, anche se nel nostro ordinamento non trova spazio la teoria della "consumazione dell'azione processuale", secondo cui il mero ritardo nell'esercizio di un diritto non costituisce motivo per negarne la tutela, a meno che tale ritardo non sia la conseguenza fattuale di una inequivoca rinuncia tacita o modifica della disciplina contrattuale o non sia sollevata l'eccezione di estinzione del diritto per prescrizione.

Il principio di **buona fede nell'esecuzione del contratto** si sostanzia in un generale **obbligo di solidarietà** che impone a ciascuna delle parti di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere tanto dai rispettivi obblighi contrattuali, quanto dal dovere extracontrattuale del *neminem laedere*, ma trova tuttavia il suo limite precipuo nella misura in cui detto comportamento non comporti un apprezzabile sacrificio a suo carico, una volta comparato con la gravosità imposta all'altro contraente.

Di conseguenza, il ritardo di una parte nell'esercizio di un diritto – nel caso di specie, il diritto del locatore di agire in giudizio per far valere l'inadempimento del conduttore nel pagamento del canone convenuto trimestralmente – può costituire violazione del principio di buona fede soltanto se, non rispondendo ad alcun circostanziato interesse del suo titolare, correlato ai termini e alle finalità del contratto, si traduca in un danno per la sola controparte.

Perciò ogni qualvolta il mancato esercizio del diritto non sia la conseguenza di una inequivoca rinuncia al diritto stesso, ossia non configuri una remissione per *facta concludentia*, occorre far riferimento al bilanciamento degli interessi in gioco in fase di esecuzione del contratto.

In linea di principio, a livello di sistema, non si pone una questione di accertamento se il tardivo esercizio del diritto sia conforme a buona fede nell'esecuzione del contratto oneroso a prestazioni corrispettive, qualora

detto ritardo comporti un apprezzabile sacrificio del creditore a vantaggio esclusivo del debitore, ma piuttosto una questione di volontà del titolare di esercitare il diritto in modalità remittente rispetto alla quale poi il titolare stesso intenda effettuare a notevole distanza temporale un abusivo revirement, a parte l'ipotesi, naturalmente, che si sia nelle more maturata la prescrizione del diritto, la quale venga eccepita". Si è allora di fronte ad un **"abusivo esercizio del diritto"** quando il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo eserciti con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale, al fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà sono stati attribuiti". In tali situazioni si è in presenza di un abuso del diritto con la conseguenza che gli atti compiuti sono inefficaci.

Il semplice fatto del ritardo nell'esercizio del proprio diritto, se corrisponde a un apprezzabile interesse per il titolare nei limiti e secondo le finalità del contratto, non dà luogo ad una violazione del principio di buona fede nell'esecuzione dei contratti e non è causa per escludere la tutela dello stesso diritto, qualunque convinzione la controparte possa essersi fatta per effetto del ritardo. Ma nel caso sottoposto al vaglio della S.C. ciò che rileva non è il silenzio della società locatrice, quale espressione della volontà tacita nella forma di comportamento concludente, quanto piuttosto l'improvviso esercizio del diritto di richiedere i canoni scaduti quando, per il decorso del tempo, era maturato nel debitore il convincimento che vi avesse rinunciato: tale situazione ha integrato un abuso del diritto.

Nel caso di contratti di locazione ciò che può costituire l'**affidamento del conduttore**, nel senso di una oggettiva **rinuncia**, è un comportamento del locatore di totale inerzia nella riscossione dei canoni maturati per un protratto periodo di tempo, che si inserisce infatti nella natura del contratto, ad esecuzione continuata, il cui correlato inadempimento da parte del conduttore non è operato con un unico atto, ma si attua in via progressiva.

#### RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO E DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini dell'emissione della pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità del conduttore il giudice deve valutare la **gravità dell'inadempimento** di quest'ultimo anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda.

In tal caso, come in tutti i contratti di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è ipotizzabile, diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale posta dall'art. 1453 c.c. (secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronuncia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso



che, come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla), il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna. Tra le obbligazioni del conduttore previste dall'art. 1587 c.c. non vi è il versamento del deposito cauzionale, tuttavia, pur non essendovi una specifica norma che lo definisca, l'art. 11 della legge 392/1978 precisa che non può superare l'importo di tre mensilità del canone di locazione. Funzione primaria del **deposito cauzionale**, garantire il locatore in relazione agli obblighi previsti in capo al conduttore e ai danni che quest'ultimo cagioni eventualmente all'immobile.

#### LA DECISIONE

Secondo il Giudice (*Tribunale Firenze 3 giugno 2021 n. 344*) Anche nel caso di diffida ad adempiere, per la risoluzione del contratto per inadempimento di una delle parti occorre che l'inadempimento non sia di scarsa importanza "avuto riguardo all'interesse dell'altra" parte (art. 1455 c.c.). Osserva poi che il comportamento di parte locatrice difetta dei canoni di lealtà e correttezza giacché il deposito cauzionale, versato dal conduttore contestualmente alla stipula del contratto a mezzo assegno, non era mai stato posto all'incasso e la diffida ad adempiere era stata inviata ben sei anni dopo. L'imputazione del versamento dei canoni a titolo di deposito cauzionale dopo "così tanto tempo", osserva il Giudice, "denota un atteggiamento non improntato alla **correttezza e leale cooperazione tra le parti nell'esecuzione del contratto**", tanto più che risultava la disponibilità del conduttore a versare un nuovo assegno. Il lamentato omesso pagamento di sole due mensilità di canone, per altro in prossimità della scadenza del contratto, mancato pagamento derivante dall'imputazione di parte locatrice della somma a deposito cauzionale, per costituire il quale contestualmente alla stipulazione del contratto era stato consegnato un assegno che parte locatrice non aveva posto all'incasso senza formulare ulteriori richieste al riguardo, non può integrare un inadempimento di non scarsa importanza e dunque non legittima la risoluzione del contratto.

La valutazione sulla **gravità dell'inadempimento** deve essere operata alla stregua di parametri oggettivi, attinenti all'economia complessiva del rapporto, e di criteri soggettivi, relativi al comportamento di entrambe le parti e della eventuale incolpevolezza delle relative condotte. Tale valutazione deve essere condotta alla stregua del **principio di buona fede oggettiva**, intesa come reciproca **lealtà di condotta tra le parti**.

Anche in questo caso ciò che assume rilevanza è la leale e corretta collaborazione delle parti nell'esecuzione del contratto.



## Estate 2021 in Sicilia

Anapic, in convenzione con la Corte del Sole, offre ai propri consociati e agli avvocati dell'ordine di Milano dal 16 luglio al 31 luglio una splendida vacanza presso l'Oasi di Vendicari con uno sconto del 10%. È inoltre possibile per le settimane di settembre ed ottobre sempre a prezzo agevolato.

La Corte del Sole **ridona il fascino di un luogo antico**, immersa nella natura ancora intatta dell'Oasi di Vendicari e dei paesaggi carichi di storia come le rovine dell'antica città greca di Elysi e i mosaici della Villa Romana del Tellaro, La Corte del Sole si propone come luogo di raffinata ospitalità e nel contempo ambiente caldo e familiare, dove è ancora possibile assaporare autentiche atmosfere siciliane.

**Le nostre camere** sono tutte arredate in modo diverso e caratteristico. Non hanno numeri ma nomi di isole e località siciliane.

Le camere "**Mediterranee**" hanno letti in ferro battuto, in legno anticato o con ceramiche di Caltagirone.

Le camere "**Romantiche**" sono arredate con letti a baldacchino e atmosfere e colori diversi, mentre le camere "**Oasi**" con balconcino o terrazzo in comune hanno la vista sul mare della Riserva di Vendicari.

Particolare cura è stata prestata al comfort delle camere, dotate di:

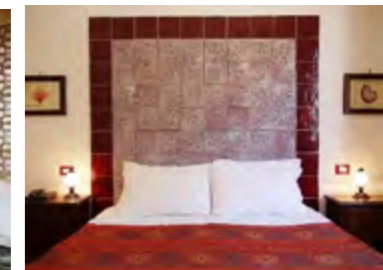
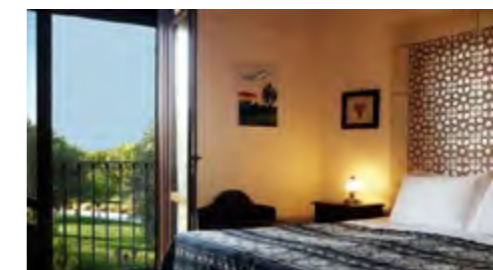
- Tv led 32"
- Wi-Fi gratuito
- Aria condizionata
- canali satellitari
- Mini bar
- Phon
- Cassaforte
- Reception h24.

Sull'Oasi di Vendicari si affaccia il **Ristorante Le Muse**, con la sua cucina curata e genuina che attinge dall'antica tradizione culinaria siciliana e propone menù legati allo scorrere delle stagioni.

**Le colazioni sono servite nel Frantoio del 1887**, usato per la spremitura delle olive e dell'uva, dove un attento ed accurato restauro ha saputo coniugare l'antico con il moderno offrendo così un piacevole connubio di sensazioni visive. Al suo interno per la colazione i nostri ospiti potranno riscoprire nel ricco buffet dolce e salato, le autentiche tradizioni siciliane, con torte di nostra produzione, marmellate biologiche e infine l'angolo delle bontà locali che ogni giorno si arricchisce di nuovi sapori.

**La Piscina** incastonata in un'area verde si trova una piccola ma deliziosa piscina attrezzata con confortevoli sdraio ed ombrelloni da maggio a ottobre e con una splendida vista sull'Oasi di Vendicari.

visita il sito [www.lacortedelsole.it](http://www.lacortedelsole.it)





## Perseguire la Giustizia, per uscire dalla crisi

Lavorare all'interno del Palazzo di Giustizia ti porta a pensare ogni giorno che sei nel luogo della massima rappresentazione della Legge, della maggiore espressione del rispetto delle norme e della sua applicazione.

Mi chiedo se la Giustizia a cui mi riferisco io, quella che "mi guarda" dal Cortile del Palazzo, sia la stessa che alberga nella nostra società, nella vita di ogni cittadino e in quella dei detenuti.

Di fatto dalla mia posizione privilegiata riesco a vederne di mille volti che la animano, dal personale di cancelleria, ai magistrati, dagli spazi fisici, alle strutture tecnologiche, dai giovani tirocinanti, agli avvocati, tutti impegnati a far funzionare un meccanismo complesso.

Abbiamo tanto bisogno in questo momento di tecnologie capaci di supportare situazioni emergenziali, ma non possiamo fare a meno delle persone.

Abbiamo bisogno della motivazione e della pazienza dei giovani che si sono affacciati al nuovo orale "rafforzato" con la speranza di poter dare il proprio contributo all'interno del Palazzo.

Abbiamo visto intensificarsi le relazioni con gli uffici giudiziari e costruire progetti volti a supportare anche i cittadini (penso all'avvio per esempio di uno Sportello dell'Ordine "Amministrazione di sostegno e tutele" per affiancare gli utenti nel deposito di ricorsi di competenza della VIII sezione civile).

Abbiamo bisogno di credere nel rilancio e nel cambiamento e la visita della Ministra Cartabia a Milano ha rappresentato un punto di partenza di un viaggio che non può fermarsi ad un momento pubblico.

Abbiamo visto purtroppo la Giustizia calpestata e allontanata nel luogo in cui dovrebbe essere rispettata ancora di



◆ NOME E COGNOME  
**Carmelo Ferraro**

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

più da chi la rappresenta. Cerchiamo allora, ognuno nella propria quotidianità, di perseguire la Giustizia come obiettivo per il benessere di tutte le persone, schierandoci dalla parte di chi intende rispettare e far rispettare i diritti fondamentali.

E tutto questo è ancora più necessario in questo periodo per uscire dalla crisi generata dal Covid 19 che non è ancora finita e che ha chiesto alla Giustizia di rivedere ulteriormente il suo funzionamento e nello stesso tempo ha aumentato la domanda man mano che sta crescendo l'effetto devastante della pandemia su società ed economia.

A scuola, a lavoro, nella società, dentro un carcere, impegniamoci a riconoscerla e a farne una compagna di viaggio affinché diventi una libera scelta quella di rispettarla e non una poco convinta e obbligata adesione.

*"Dietro ogni articolo della Costituzione, o giovani, voi dovrete vedere giovani come voi che hanno dato la vita perché la libertà e la giustizia potessero essere scritte su questa Carta."* Piero Calamandrei

## La sicurezza nei vostri condomini

◆ REDAZIONALE ◆ SICUREZZA ◆ INVESTIGAZIONI

### SKP GLOBAL INTELLIGENCE SICUREZZA E INVESTIGAZIONI

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



◆ NOME  
**Luca Tartaglia**

◆ PROFESSIONE  
**socio fondatore di SKP**

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

◆ SERVIZI  
*intelligence e security*



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

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

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

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

PRESTIGE  
SERVICES s.a.s

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

i nostri contatti  
tel. 02 89 65 0194  
cell. 391 703 5059  
prestigeservices@libero.it

PANTIGIALTE  
Via Volontari del Sangue, 10



# Il passaggio di consegne e le problematiche connesse

◆ REDAZIONALE ◆ NORMATIVA ◆ CONDOMINIO

Il novellato art. 1129 del c.c. dal titolo "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore" prevede al comma VIII che "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

Mi stupisce che una fase così delicata della vita del Condominio venga disciplinata da un solo e scarno comma di un articolo del Codice Civile.

Il passaggio di consegne è una fase assai complessa e si verifica quando viene sostituito l'Amministratore.

In tal caso l'Amministratore uscente, sfiduciato dall'assemblea condominiale o dimissionario, dovrà consegnare la documentazione afferente il Condominio al nuovo Amministratore nominato dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136, Il comma c.c.

Innanzitutto la legge è carente in materia, poiché non prevede una tempistica entro la quale debba avvenire la consegna della documentazione condominiale al nuovo Amministratore, e nemmeno se la consegna debba avvenire in una o più fasi. Pertanto si presuppone che il passaggio delle consegne debba svolgersi nel minor tempo possibile, poiché il nuovo Amministratore deve essere in grado di poter entrare nelle sue funzioni ed amministrare il Condominio quanto prima. Siccome, poi, la documentazione è assai copiosa, occorre che venga data subito all'Amministratore subentrante perlomeno l'anagrafica condominiale, gli estremi del conto corrente condominiale con la situazione finanziaria, elenco delle fatture pagate e da pagare, elenco dei fornitori, attribuzione del Codice Fiscale del Condominio, polizza assicurativa RC fabbricati, registro verbali assemblee; regolamento di Condominio e tabelle millesimali ecc.

In seguito, sempre senza andare per le lunghe, occorrerà far avere all'Amministratore nominato: fatture degli ultimi



◆ NOME  
**Francesco Maria Galli**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista**

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



dieci anni con i relativi modelli F24 di pagamenti delle ritenute; certificazioni uniche ultimi dieci anni; bilanci con riparti consuntivi almeno degli ultimi dieci anni ed ultimo preventivo approvato; modelli 770; estratti conto bancari con copie dei relativi assegni e password se il conto è utilizzabile anche online; registri contabilità, con note sintetiche e situazioni finanziarie/patrimoniali sempre dell'ultimo decennio; registro nomina e revoca Amministratori; dichiarazioni, ove esistenti, per pratiche recupero fiscale con copia bonifici; ricevute pagamenti ICI / IMU se il Condominio ha un locale portineria o l'appartamento per il custode; elenco eventuali sinistri aperti con l'assicurazione; contratti di manutenzione (ad es. per l'ascensore o il giardiniere), libretti sicurezza impianti con le certificazioni di conformità degli stessi ecc.

È bene precisare che tutta la documentazione fiscale e contabile da acquisire deve essere relativa agli ultimi dieci anni, mentre l'altra documentazione, come i registri verbali assemblee e degli impianti (ad es. ascensore, montacarichi, centrale termica, impianto elettrico, cancello elettrico ecc.) deve essere completa nel tempo, quindi tutta quella che esiste da quando c'è il Condominio.

Qualora l'Amministratore uscente ometta o tardi la consegna, anche parziale, della documentazione condominiale, il nuovo Amministratore potrà ricorrere al Tribunale per richiedere un Ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. Il Tribunale, a seguito del Ricorso, emetterà un provvedimento con il quale ordinerà al vecchio Amministratore di consegnare immediatamente al Condominio, in persona dell'Amministratore in carica, tutta la documentazione in suo possesso, come meglio precisata nel Ricorso. Il Tribunale farà una duplice valutazione: da un lato conterà che integra il reato di appropriazione indebita il rifiuto o l'omessa consegna della documentazione, poiché la stessa è di proprietà del Condominio e non dell'Amministratore, dall'altra riconoscerà l'urgenza per il Condominio di avere tutta la documentazione per poter essere utilmente amministrato.



# Sanificazioni e disinfestazione ambientale: gestirle e programmarle

◆ REDAZIONALE ◆ DISINFESTAZIONE ◆ ECOSPI

## L'AZIENDA NASCE OLTRE 75 ANNI FA PER CREARE UN PONTE FRA L'UOMO E AMBIENTE

Sarebbe riduttivo definire **Daniele Squatriti**, il responsabile di Ecospi, semplicemente un "imprenditore illuminato": in molti lo hanno conosciuto così, come un leader saldamente al timone dell'Azienda milanese, che opera da oltre 75 anni nel settore delle Sanificazioni e Disinfestazioni Ambientali.

Chi collabora con lui ne apprezza però soprattutto l'uomo che si nasconde dietro alla qualifica di "capitano d'impresa".

Abbiamo vissuto di recente un susseguirsi di mesi complessi, che potremmo definire senz'altro unici: inutile negarlo o fare finta che non sia successo nulla. La Pandemia ha cambiato le nostre abitudini e ci ha imposto inevitabilmente nuove sfide.

A fronte di questa situazione emergenziale sono emersi i veri professionisti, partner di fiducia pronti a intervenire ogni qualvolta esista una specifica necessità. In ambito Condominiale e di gestione degli Spazi Comuni.

Dobbiamo affermarlo chiaramente: la Ecospi di **Daniele Squatriti** c'è sempre stata e lo possono testimoniare le decine di Amministrazioni Condominiali, soprattutto in area Milanese e Lombarda, che hanno affidato agli uomini Specializzati Ecospi i vari processi di Sanificazione degli Spazi Comuni da loro amministrati.

Affidarsi a Ecospi si è rivelata in assoluto la scelta migliore: l'utilizzo di tecniche all'avanguardia, di prodotti



◆ NOME  
**Daniele Squatriti**

◆ PROFESSIONE  
**Responsabile di Ecospi**

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



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

pensati per rispettare l'ambiente circostante, il continuo aggiornamento e la consulenza costante, anche attraverso una semplice telefonata hanno consentito ai professionisti Amministratori Condominiali di superare brillantemente un periodo molto difficile. E non si è trattato solo di emergenze, perché i mezzi Ecospi sono intervenuti sempre con frequenza e puntualità per garantire tutti i servizi previsti dai diversi accordi con gli amministratori di stabili: intendiamo riferirci a Sanificazione, Derattizzazione, Dezanarizzazione, Deblattizzazione e - quando necessario - Allontanamento Volatili e Lavaggio e Chiusura dei condotti delle Colonne di Pattumiere.

Come puntualmente confermato da alcuni amministratori contattati, **Daniele Squatriti** si conferma come un punto di riferimento della migliore Imprenditoria Italiana, dotato di una conoscenza completa della materia, insieme a una sua squisita disponibilità, più unica che rara.

Non per niente la sua storia si lega indissolubilmente a quella di Ecospi, l'Azienda milanese nella quale è entrato verso la fine degli anni Ottanta, imponendosi oggi in qualità di partner principale e qualificato, attraverso un mix sapiente di innovazione e professionalità, miscelato a un patrimonio di conoscenze tecniche che garantisce sicurezza a chi ne utilizzi i Servizi.

Un progetto di attività che continua con successo, crescendo ogni anno costantemente, grazie al numero sempre maggiore di strutture e manager che si avvicinano a Ecospi, confermandone la capacità di offrire a Enti, Istituzioni, Comunità, Aziende e Condomini un "mondo di servizi" al servizio del Mondo!



## SUPERBONUS A PAVIA

Si è svolto, presso gli uffici di Confagricoltura Pavia, il primo appuntamento dedicato al Superbonus 110% in collaborazione con ANAPIC. Un interessante momento di confronto con la presidente di ANAPIC Lucia Rizzi, pensato per rispondere a tutti i dubbi in merito alla possibilità di fruizione del Superbonus.

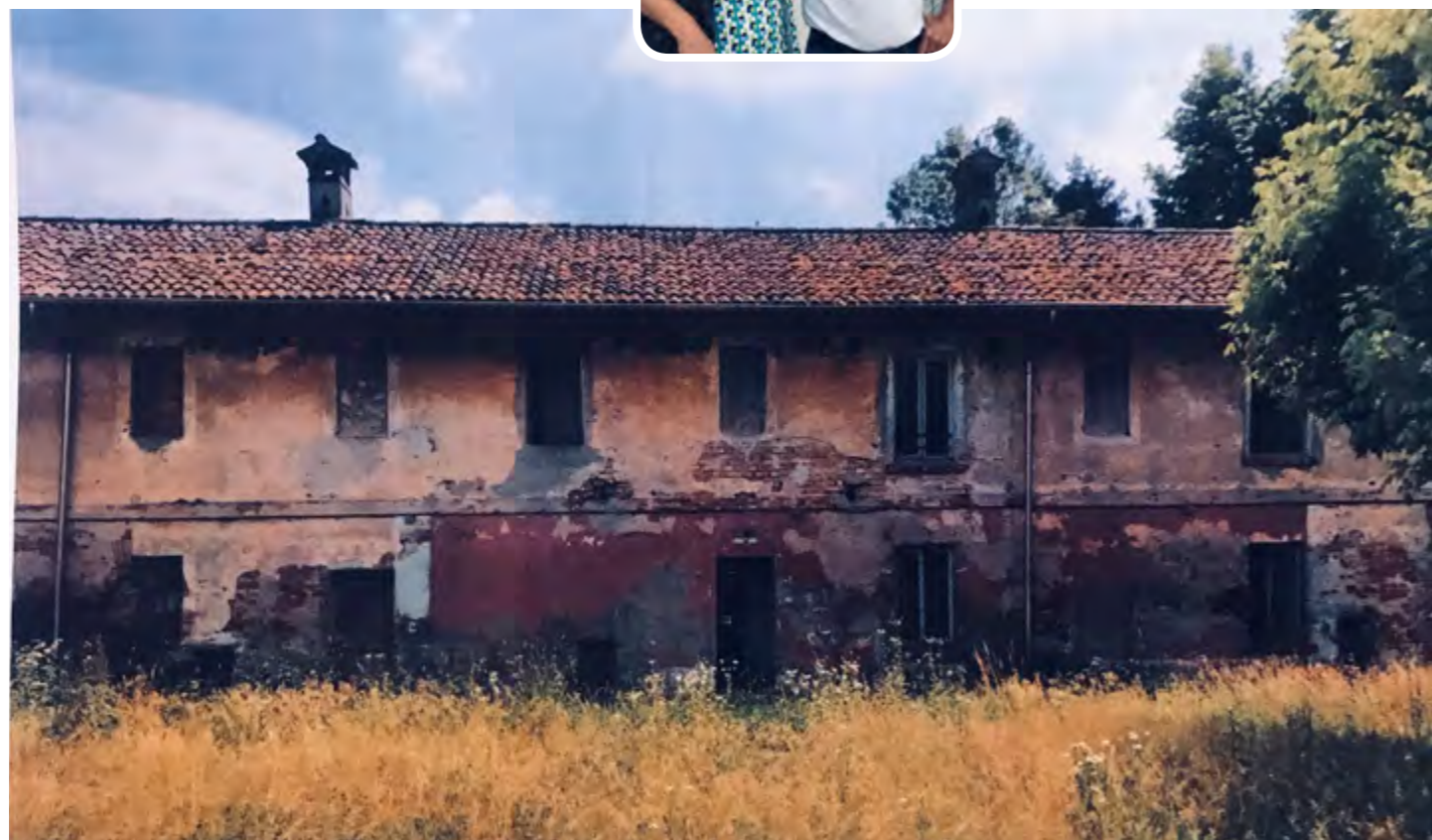
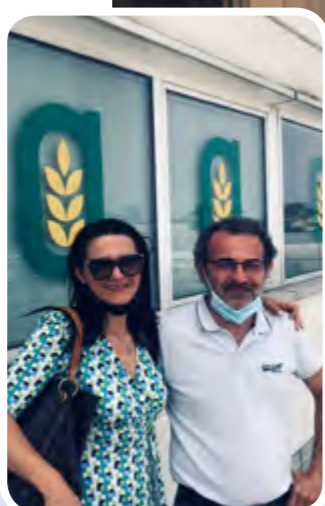
Confagricoltura Pavia e ANAPIC in base alle problematiche che emergeranno si attiveranno per fornire risposte concrete agli Associati.

Ricordiamo che presso gli Uffici di Confagricoltura Pavia è attivo lo sportello ANAPIC dedicato agli agricoltori che vogliono fruire del supporto e della consulenza in merito al Superbonus e alle questioni condominiali.

Sarà quindi possibile fissare un incontro con la presidente di ANAPIC, per valutare l'effettiva applicazione stessa del Superbonus, per edifici abitativi agrari esistenti.

Il prossimo appuntamento sarà il 21 luglio dalle ore 9.30 alle ore 13 presso la sede di Pavia.

Per informazioni e per fissare un appuntamento gli associati possono rivolgersi all'ufficio di segreteria di Confagricoltura Pavia al numero 0382 3854220.



# Teleassemblea condominiale

*L'art. 63 comma 1 bis lett.a del D. L 104 del 14.08.2020 conv. Con la legge n126 del 13.10.2020 successivamente modificato dall'art5.bis. comma1 del D.L 125 del 7.10.2020 convertito in legge n159 del 27.11.2020, ha modificato l'art.66 delle disp. Att c.c introducendo la possibilità di tenere l'assemblea di condominio con modalità in videoconferenza. Il nuovo testo dell'art 66. Disp. Att.c.c recita:*

*L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

*In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.*

*L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.*

*L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.*

*L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.*

**Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione**

La Modifica apportata all'art 66 disp.att. c.c dalla citata legge richiede, per essere compresa e correttamente applicata, di essere inquadrata nell'ambito della disciplina inerente al condominio

Come è noto nel condominio vige il principio per la cui delibera della maggioranza vincola la minoranza dissenziente, astenuta o assente all'assemblea.

Per la validità della costituzione e delle delibere il nostro ordinamento prevede due quorum quello per numero di condomini o di partecipanti e quello per millesimi



◆ NOME E COGNOME

**Cristina Nalini**

◆ PROFESSIONE

**Avvocato**

(art.1136 c.c) Per tali motivi la procedura di convocazione dell'assemblea e della sua gestione deve essere sempre rispettata rigorosamente, pena l'invalidità della delibera. L'art. 1136 c.c prevede che in prima e in seconda convocazione il quorum costitutivo, vale a dire la maggioranza, sia raggiunta e verificata all'inizio dell'assemblea da parte del presidente. A tutela della minoranza ed egualmente per ogni votazione il quorum deliberativo.

L'assemblea deve essere convocata attualmente dall'amministratore, e ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero gliene faccio richiesta almeno due condomini rappresentanti almeno un sesto del valore dell'edificio, oppure da un solo condomino nella fattispecie previste dal codice. Costoro dovranno indicare l'ordine del giorno che intendono discutere in assemblea. L'unica ipotesi in cui è ammessa la convocazione autonoma dell'assemblea da parte di un condominio è quando manchi l'amministratore o sia decaduto per la perdita dei requisiti di moralità previsti dall'art.71 bis disp.att. c.c. Tutti gli aventi diritto devono essere convocati dall'assemblea, pertanto l'avviso di convocazione contenente gli argomenti in discussione posti all'ordine del giorno deve essere inviato per tempo ai condomini, al fine di consentire loro di informarsi sull'argomento in discussione.

L'art 66 disp.att. c.c prevede che la convocazione debba pervenire almeno 5 giorni prima della riunione, o altro a maggior termine previsto dal regolamento di condominio I termini devono considerarsi liberi, ovvero non si contano il *dies a quo* né quello *quem* ed è riferito alla prima convocazione e nel limite minimo è inderogabile.

In altre parole un regolamento condominiale, anche se contrattuale, non può derogare al termine minimo di 5 giorni per la convocazione dell'assemblea, mentre può prevedere un termine maggiore. La convocazione, essendo un atto unilaterale recettizio, produce effetti nel momento in cui perviene al destinatario ai sensi dell'art 1334 e 1335c.c nel termine minimo di cinque giorni liberi prima della prima riunione. Quindi, se il condominio assente riceve dall'ufficiale postale ha raccomandata contenente la convocazione, ma non si preoccupa di ritirarla all'ufficio postale o la ritira in ritardo la convocazione è da ritenersi regolarmente. F fede, ai fini della decorrenza dei termini, l'attestazione

rilasciata dall'ufficiale delle poste dell'avvenuta consegna. La seconda convocazione deve essere fissata almeno nel giorno successivo alla prima, non necessariamente devono decorrere 24 ore fra le due riunioni, e comunque non oltre dieci giorni dalla stessa. L'avviso di convocazione deve essere in forma scritta con raccomandata, Fax, posta elettronica o consegnato a mani e deve contenere il giorno, l'ora il luogo e l'ordine del giorno in discussione.

Si ricorda che l'onere della prova ottenuta regolare convocazione spetta all'amministratore, il quale dovrà avere cura di conservare la documentazione attestante il regolare invio e la relativa ricezione. È opportuno, quindi che l'amministratore cui l'anagrafica del condominio e il suo aggiornamento al fine di avere sempre un quadro aggiornato della compagine condominiale e dei vari relativi recapiti. La miniriforma del 2020 ha introdotto la possibilità di tenere l'assemblea di condominio con modalità in videoconferenza e la convocazione dovrà pertanto riportare, oltre agli argomenti posti all'ordine del giorno la piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e i codici di accesso, l'ora (oltre che il giorno) della riunione sia in prima che in seconda convocazione.

Il sesto comma dell'art 66 disp.att. c.c. Dopo l'entrata in vigore della legge 159 del 27.11.2020 recita: anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la **partecipazione all'assemblea** può avvenire in modalità di videoconferenza in tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione. Come si evince dal testo riformato dell'art 66 disp.att. c.c. la nuova modalità assembleare può essere disciplinata già all'interno del regolamento di condominio. In tal caso sarà il regolamento condominiale a regolare le condizioni e le modalità di convocazione dei condomini, lo svolgimento della riunione, la trasmissione del verbale e in generale le regole operative. In mancanza di una apposita clausola inserita nel regolamento di condominio, alla luce della nuova normativa, è comunque possibile tenere una **riunione condominiale in videoconferenza**, a condizione che vi sia il preventivo consenso della maggioranza dei condomini.

La norma non prevede la duplice maggioranza (per millesimi e numeri di partecipanti) necessaria per le delibere assembleari come invece espressamente previsto dall'art. 1136 c. Gli interpreti ritengono, quindi, che per autorizzare le **riunioni di condominio in videoconferenza** sia sufficiente il voto della maggioranza dei condomini ovvero il 51% dei partecipanti, e non sarebbe necessaria anche la metà dei millesimi, come invece nella pratica spesso succede. La norma, inoltre, non utilizza i termini delibera o decisione, bensì la parola consenso.

Sul punto i commentatori ritengono che tale manifestazione di volontà possa essere manifestata di volontà possa essere manifestata dal condominio sia in un'assemblea, e deve essere posta **all'ordine del giorno della precedente assemblea** affinché tutti i condomini, nel corso della riunione, possano esprimere il proprio voto, oppure anche al di fuori di un'apposita assemblea, quindi mediante una dichiarazione scritta e firmata dal condominio, da inviare singolarmente all'amministratore, anche via posta elettronica, dietro

apposita richiesta purché ovviamente venga garantito il diritto di informazione e partecipazione di ciascun condominio. Si è posto nella prassi se il problema se sia valida l'assemblea in forma "mista" ovvero tenuta secondo le forme tradizionali in presenza e offrendo la possibilità, per coloro che non possono essere presenti, collegarsi con modalità da remoto su una apposita piattaforma osservando tutte le modalità di convocazione previste dall'art 66 disp.att. c.c. Si tenga presente che la modalità di riunione in videoconferenza sono particolarmente utili in quei condomini ove è difficile la convocazione e la presenza dei condomini necessari al quorum. In tali fattispecie, la teleassemblea potrà essere uno strumento prezioso in quei condomini situati in località di vacanze dove i proprietari, al di fuori dei periodi estivi o invernali, non sono mai presenti.

Secondo alcuni commentatori picche il terzo comma dell'art 66 disp.att. c.c. utilizza l'espressione **"o" se prevista in modalità conferenza** intendono la particella "o" disgiuntiva fra l'assemblea gestita in presenza e quella gestita in videoconferenza, quindi una modalità è alternativa all'altra.

Ad avviso della scrivente la particella disgiuntiva "o" è da intendersi riferita all'avviso di convocazione e non alle modalità con le quali si tiene la riunione, anche perché non vi sarebbero motivi ostativi a che un condominio, assicurata la possibilità di collegarsi sulla piattaforma e garantito il diritto ad essere informato sulla assemblea, possa decidere quale modalità adottare per parteciparvi. Sul punto occorre precisare che si esclude la validità della delibera laddove la modalità da remoto sia autorizzata per un numero imprecisato di assemblee.

A fini della **regolarità della teleassemblea**, l'amministratore deve preventivamente verificare la facilità del collegamento per i condomini e dovrà accertarsi che l'avviso di convocazione predisposto indichi la piattaforma sulla quale si terrà la riunione, l'ora della stessa (e- anche se il legislatore l'ha omissa- data della riunione).

Per quanto riguarda la verbalizzazione si ritiene che dovranno essere registrati gli ingressi, le presenze e deleghe l'adeguatezza del segnale ed eventuali abbandoni volontari indicando anche l'ora in cui ciò avviene al fine del calcolo delle maggioranze. Inoltre, dovrà essere garantito il dibattito e riportato l'esito delle votazioni, redatto e mostrato il verbale che presidente e segretario dovranno sottoscrivere.

Il nuovo comma dell'art 66 disp.att. c.c. impone la sottoscrizione del verbale da parte del presidente dell'adunanza, considerandolo un requisito di forma, la cui assenza, potrebbe essere censurata in base all'art 1137 c.c. in altre parole potrebbe rendere la delibera annullabile. Come noto nei condomini per rendere più facile **l'approvazione delle delibere**, ci si riunisce solo in seconda convocazione, dando atto dell'assenza dei condomini in prima convocazione. Questa pratica dovrà essere osservata anche con le teleassemblee facendo attenzione che la prima convocazione debba tenersi.

Si ritiene che l'amministratore dovrà aprire la piattaforma e curare la redazione del verbale della prima convocazione. Sul punto si ricorda che se la prima convocazione non è effettiva la seconda convocazione diventerebbe l'unico vero esperimento assembleare e richiederebbe automaticamente altri quorum che il c.c. prevede per l'assemblea in prima convocazione. In caso contrario, la riunione potrebbe essere

oggetto di contestazione e impugnata dinanzi al giudice per difetto delle maggioranze.

L'ultima parte dell'art 66 disp.att. c.c. stabilisce che, in caso di videoconferenza, il verbale della riunione online viene redatto dal segretario e, poi, firmato dal presidente.

Questa disposizione conferma la necessità che l'assemblea sia condotta da un presidente e che alla medesima partecipi un segretario che rediga un verbale. Si ricorda che la figura del presidente era stata abolita dal testo dell'art 67. Disp.att. c.c. dalla riforma introdotta con la legge n.220 del 11.12.2012 mentre la figura del segretario non era mai stata prevista da alcuna norma. Dalla nuova formulazione dell'art 67 disp.att. c.c. emerge, ad avviso della scrivente volontà del legislatore di codificare il ruolo del presidente e del segretario e inoltre assodare il principio che è onere dell'amministratore a inviare a tutti i condomini il verbale dell'assemblea.

Non è necessario che il segretario e il presidente della assemblea si trovino nello stesso luogo, in tal caso è possibile che il segretario compili un foglio in formato "word", lo sottoscriva o lo firma digitalmente per poi trasmetterlo al presidente il quale potrà stamparlo e sottoscriverlo o firmarlo digitalmente. Tale verbale, una volta munito anche della firma del presidente, deve essere inviato all'amministratore (che lo conserverà nell'apposito registro delle riunioni condominiali, evidentemente in formato cartaceo unitamente al verbale dell'assemblea di prima convocazione andata deserta) e a tutti i condomini (anche quelli non intervenuti) con le medesime formalità previste per la convocazione (raccomandata, fax, consegna a mano, pec).



## Videonotizie Web TV Lodi

### DEFIBRILLATORI ANCHE NELLE AZIENDE AGRICOLE

Mercoledì 23 Giugno 2021

Il progetto Anapic di cardioprotezione si estende anche agli agricoltori... Dopo le donazioni di ANAPIC nelle strutture pubbliche, nei comuni, nelle scuole e anche nei centri anziani oltre che negli edifici, la sensibilizzazione per l'utilizzo e il posizionamento dei DAE nei condomini e nei luoghi affollati, nelle scuole, si estende anche negli ambienti lavorativi ed in particolare anche nelle aziende agricole del territorio. Anapic sta lavorando per la riqualificazione del patrimonio immobiliare nazionale ed anche agricolo, ritenendo molto importante tutelare LA SALUTE E LA VITA degli agricoltori e di tutti i lavoratori delle realtà agricole.

L'1 luglio scorso Anapic ha organizzato un webinar, cui hanno partecipato i referenti di Confagricoltura e Irdeem Philips, insieme all'europarlamentare Angelo Ciocca, da sempre impegnato nella proposta di iniziative nell'ambito della Cardioprotezione, interpellando il Parlamento Europeo perché promuova e favorisca l'acquisto di DAE, agevolandone il posizionamento in ambiti pubblici e privati. "Una bella iniziativa per gli agricoltori: è importante infatti tutelare la sicurezza degli ambienti lavorativi; spesso le aziende agricole sono realtà che utilizzano il lavoro di molti lavoratori; il mio obiettivo - sostiene Lucia Rizzi, Presidente di Anapic - è quello di sensibilizzare tutti all'utilizzo dei DAE e al loro posizionamento, perché si possa finalmente considerare normale preservare vite umane e garantire sicurezza in tutti gli ambienti, anche in quelli agricoli".



# Patologie della deliberazione assembleare: forme e termini di impugnazione

◆ REDAZIONALE ◆ GIURIDICO

Come universalmente noto, le deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale, nel rispetto delle modalità procedurali fissate dalla legge, ed approvate con le maggioranze dalla stessa prescritte (vedi art. 1136 c.c.), sono giuridicamente vincolanti ed obbligatorie per tutti i condomini, ivi compresi gli assenti ai lavori dell'assemblea, i dissenzienti e gli astenuti. Si tratta, come noto, del cd. principio maggioritario, disciplinante il funzionamento di qualsiasi organo collegiale democratico, legalmente costituito per la rappresentanza e la gestione degli interessi delle cose comuni. Tale principio risulta, infatti, formalmente esplicitato dalla norma contenuta nell'articolo 1137, I comma, del codice civile, ai sensi del quale:

*“Le deliberazioni prese dall'assemblea, a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini”.*

Orbene, predicare l'operatività del principio maggioritario non significa esporre i partecipanti al condominio al mero arbitrio della maggioranza, non essendo, invero, tollerato dall'Ordinamento che ogni capriccio della stessa possa imporsi sull'eventuali ragioni della minoranza.

In tal senso, il nostro sistema ha espressamente previsto la possibilità di una valutazione - ex post - della liceità e/o legittimità delle deliberazioni assembleari, ad opera di un soggetto terzo, super partes, impersonato dallo Stato, per il tramite dell'Autorità Giudiziaria. Ed infatti, il secondo ed il terzo comma del citato articolo 1137 del codice civile, stabiliscono che:

*“Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria, chiedendone l'annullamento, nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dalla autorità giudiziaria”.*

Il primo corollario fondamentale che può essere tratto dalla citata disposizione normativa, è quello, in forza del quale, la valutazione circa l'illegittimità di una deliberazione assembleare già adottata, non è mai attribuita, ex ante, ai singoli condomini, ma solo, ex post, all'Ordinamento statale, appunto per il tramite dell'intervento dell'Autorità Giudiziaria. Ciò spiega, come sarà meglio chiarito in seguito, la ragione per cui l'eventuale impugnazione della delibera assembleare non comporti, in nessun caso, la sospensione dell'efficacia esecutiva della stessa.

Come vedremo, infatti, solo un provvedimento espresso, adottato dalla competente Autorità Giudiziaria, potrà paralizzare gli effetti provvisoriamente esecutivi della deliberazione assembleare condominiale, anche in pendenza di sua impugnazione. Un esempio chiarirà il concetto. L'assemblea condominiale, delibera l'approvazione del



◆ NOME E COGNOME

Avv Giancarlo Sciortino

◆ PROFESSIONE

Professore di diritto condominiale

rendiconto, in seno al quale è stabilito che il condomino Tizio debba versare una certa somma, a titolo di contribuzione ordinaria. Si scopre, successivamente, come all'assemblea chiamata a deliberare tale approvazione, per una mera dimenticanza dell'amministratore, Tizio non fosse stato, ritualmente, convocato, risultandone palesemente viziata la deliberazione stessa. Ebbene, seppur la detta delibera sia ictu oculi illegittima, in assenza di impugnazione innanzi all'Autorità Giudiziaria competente, l'amministratore condominiale ben potrebbe intraprendere, ogni e più opportuna azione finalizzata al recupero coatto del credito, se del caso, ricorrendo allo strumento del decreto ingiuntivo condominiale, in forza del combinato disposto di cui agli articoli 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. c.c.

## LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VIZI DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE - LA SUMMA DIVISIO TRA NULLITÀ ED ANNULLABILITÀ

Chiarito, dunque, il senso del principio maggioritario e quello della provvisoria efficacia esecutiva delle deliberazioni assembleari, passiamo, adesso, ad analizzare le varie tipologie di vizi inficianti la legittimità di esse.

Orbene, la norma fondamentale in materia, è quella stabilita dall'articolo 1137, II comma, c.c., ai sensi del quale: *“Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria, chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni ...”.*

La norma de qua, sin dalla sua originaria stesura del 1942, ha generato varie questioni esegetiche, riferendosi la stessa, esclusivamente, al concetto di “annullamento”, quasi che l'intera tipologia dei vizi riferibili alla delibera assembleare potesse essere contenuta nella categoria della mera annullabilità. Eppure, l'Ordinamento civilistico, conoscere da tempi remoti, la distinzione tra semplice annullabilità e la - più radicale sanzione - della nullità degli atti. Di talché, molta parte della Dottrina e della Giurisprudenza iniziarono ad applicare le riferite categorie dogmatiche anche in materia condominiale. Per fare un esempio concreto, si era, spesso, ritenuto come l'erronea convocazione del soggetto avente diritto a partecipare ai lavori assembleari,



fosse motivo di radicale nullità della delibera conseguente. La differenza non è certo di poco conto, poiché, com'è noto, mentre l'articolo 1137 c.c. supra citato, stabilisce che l'azione finalizzata alla declaratoria di annullamento debba essere esperita nel breve termine decadenziale di trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa (nell'ipotesi dei soggetti astenuti o dissenzienti, ovvero dalla data di comunicazione della delibera, nell'ipotesi di soggetto assente) la *actio nullitatis*, viceversa, come si vedrà a breve, può essere esperita, in ogni tempo, e da qualunque soggetto interessato.

Orbene, come noto, la questione è stata, finalmente, risolta dal massimo consesso della Corte di legittimità che, con evidente intento nomofilattico, ha stabilito i seguenti principi fondamentali:

- la delibera assembleare dovrà essere dichiarata nulla, tutte le volte in cui, il contrasto di essa con la legge o il regolamento di condominio, sia talmente grave e radicale, da non poter più esser salvata dalla semplice adesione dei condomini che non provvedono ad impugnarla ritualmente;
- la delibera assembleare, viceversa, sarà semplicemente annullabile, allorché il contrasto con la legge o il regolamento causativo di una lesione, in capo ad uno o più condomini, sia di portata minore e, si ritiene, possa essere sanata per effetto di una sorta di tacita accettazione, da parte dei condomini, che non provvedono ad impugnarla innanzi all'Autorità Giudiziaria.

Citando, infatti, l'autorità della Suprema Corte, cui l'intera Giurisprudenza successiva si è perfettamente adeguata:

*“Debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito perché contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume, le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà*

*esclusiva di ognuno dei condomini e le delibere invalide in relazione all'oggetto”.*

Di contro, dovranno considerarsi meramente annullabili:

*“Le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto”.*

La decisione, che per la sua monumentale importanza viene tradizionalmente definita quale vero e proprio “*leading case*” in materia condominiale, è quella dettata dalle Sezioni Unite Civili, sentenza n. 4806/2005. Per mettere subito in evidenza la portata epocale di questa decisione, basti pensare come la violazione delle norme relative alla regolare convocazione dei soggetti aventi diritto, in precedenza valutata quale motivo di radicale nullità della delibera stessa, venga, ora, degradata a mera causa di annullabilità. Lo stesso Legislatore della riforma del 2012, poi, si è sostanzialmente adeguato al precedente di legittimità, prevedendo, espressamente, all'articolo 66, III comma, delle disposizioni attuative al codice civile, che:

*“In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare sarà annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice, su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”.*

Dunque, si può fondatamente affermare come la violazione delle norme disciplinanti l'iter procedimentale di indizione, convocazione, svolgimento e deliberazione, determini una meno grave illegittimità della delibera conclusiva, tale da poter essere annullata nel rispetto dei termini perentori prevista dalla legge.

Le *regulae juris* sopra descritte, poi, sono state autorevolmente riaffermate con la recentissima decisione, adottata in sede nomofilattica dai nostri Supremi Giudici (ci si riferisce alla sentenza n. 9839 del 14.04.2021. resa dalle SS. UU. Civili della Suprema Corte).

La regola soffre, invero, solo due particolari eccezioni:

- quella dettata dall'art. 1129, XIV comma, c.c., secondo cui l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta;
- quella prevista dall'art. 1117 ter, III comma, c.c., nell'ipotesi di convocazione dell'assemblea per la modificazione delle destinazioni d'uso delle cose comuni, prevedendosi, come noto, la nullità della deliberazione ove l'avviso di convocazione assembleare non indichi, esattamente, le parti comuni oggetto di modifica e la nuova destinazione d'uso.

### IL PROCEDIMENTO DI IMPUGNAZIONE: FORMA DELLA DOMANDA E RITO.

Come universalmente noto agli operatori pratici del diritto, in applicazione del cd. "Decreto del fare", D.L. n. 69 del 2013, è stata introdotta, in materia condominiale, la condizione di procedibilità obbligatoria dell'azione giudiziaria, consistente nell'esperimento del tentativo di conciliazione. Il condomino, dunque, interessato a promuovere impugnazione della delibera assembleare, dovrà, necessariamente, avviare detta fase.

Si ricorda la particolare competenza territoriale, in virtù della quale l'istanza di conciliazione dovrà essere depositata presso un organismo, accreditato dal Ministero della Giustizia, che abbia sede all'interno del territorio di circondario del Tribunale in cui sia ubicato l'edificio condominiale. Qualora si voglia agire per la declaratoria di annullamento, l'istanza di mediazione dovrà essere depositata nel termine perentorio di trenta giorni, fissato dall'articolo 1137 del codice civile.

Secondo un – non condivisibile a parere di chi scrive – recente orientamento di merito, il termine decadenziale de quo, sarebbe rispettato non solo con il deposito rituale dell'istanza di mediazione ma, addirittura, dal concreto svolgimento della prima riunione cd. "informativa" tra le parti, innanzi al mediatore designato (in tal senso, si veda Tribunale di Roma, sentenza n. 3159 del 23.02.2021).

Orbene, immaginiamo che la fase di media conciliazione non abbia sortito effetti positivi, quali saranno le forme ed il rito adottabili per l'impugnazione della delibera? Bene, fino alla riforma del 2012, la questione era stata tra le più complesse e aspramente dibattute in Dottrina.

Ciò perché, la litera legis dell'art. 1137 c.c. conteneva, per ben tre volte, il termine "ricorso" (... il condomino che voglio impugnare la delibera deve proporre ricorso all'autorità giudiziaria ...).

Si discuteva, dunque, se l'atto introduttivo del giudizio di impugnazione delle delibere assembleari condominiali, dovesse assumere la forma del ricorso, dell'atto di citazione ovvero se l'Ordinamento processuale predicasse la sostanziale ambivalenza di entrambe le forme.

Si segnala, solo, che mediante l'atto di citazione il contatto processuale tra le parti avvenga immediatamente e, solo

in un secondo momento, la res litigiosa verrà formalmente portata alla cognizione del Giudice competente, restando, fino a quel momento, le parti sostanzialmente padrone dell'anticipata definizione della lite, in un'ottica di stampo chiaramente liberale della visione dei rapporti processuali. L'utilizzo, al contrario, della formula del ricorso, postula l'immediata investitura della questione all'Autorità Giudiziaria e, solo in un secondo momento, la comunicazione della stessa alla controparte.

In ogni caso, era invalsa la tesi della possibile ambivalenza delle forme processuali, con una chiara preferenza per lo schema dell'atto introduttivo di citazione, ma predicandosi anche la bontà dell'impugnazione di delibera, introdotta con un ricorso. In tal caso, con l'unica condizione rappresentata dal rispetto del termine perentorio di trenta giorni, per il deposito dello stesso in cancelleria<sup>1</sup>.

Oggi, però, la questione ha perso di ogni rilievo, perché, con la riforma del 2012, il nostro Legislatore ha, del tutto, espunto, dal testo dell'articolo 1137 c.c., l'uso del termine "ricorso", dando, in tal senso, un indizio significativo favorevole all'adozione - quale schema introduttivo del giudizio di impugnazione - di quello rappresentato dall'atto di citazione. Giungendosi, addirittura, in taluni precedenti di merito a ritenere inammissibile la domanda di impugnazione proposta a mezzo del ricorso.<sup>2</sup>

Oggi, dunque, rebus sic stantibus, la domanda giudiziale di impugnazione di una delibera assembleare condominiale andrà, in ogni caso, proposta a mezzo notifica di atto di citazione. Prima di passare ad analizzare gli altri aspetti processuali, mette conto evidenziare quale sia l'effettivo potere dell'Autorità Giudiziaria investita della relativa impugnazione.

Essa, infatti, avrà il solo compito di verificare la legittimità della delibera impugnata rispetto alle norme legali o regolamentari stabilite per la sua legittima adozione, ma non potrà, in alcun caso, scendere nel merito delle ragioni in virtù delle quali quella determinata delibera sia stata adottata. Un esempio ci darà, ancora una volta, una mano.

Se l'assemblea del condominio Alfa, abbia nominato quale amministratore il signor Tizio e la relativa delibera sia stata impugnata da un condomino che ne lamenti l'irregolarità, il Tribunale adito potrà solo verificare la sussistenza della lamentata illegittimità, verificandone i quorum deliberativi o la sussistenza dei requisiti professionali imposti dalla legge, ma il suo vaglio potrà, in alcun modo, estendersi fino ad indagare le ragioni di merito che avevano indotto l'assemblea a scegliere il signor Tizio, piuttosto che il dottor Carlo. È stato, in tal modo, affermato come:

*"Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali, non può estendersi fino alla valutazione del merito del potere discrezionale che l'assemblea esercita, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della sola legittimità"*.<sup>3</sup>

Si è, pure, detto come il termine perentorio fissato dall'articolo 1137, II comma, del codice civile valga, esclusivamente, per l'impugnazione di annullamento, essendo quella di nullità un'azione imprescrittibile, esercitabile in ogni tempo, salvi, solo, i diritti quesiti dai terzi di buona fede.

Orbene, come calcolare la decorrenza del termine *de quo*? Se ad impugnare siano gli astenuti o dissenzienti, nulla quaestio; costoro erano personalmente presenti ai lavo-

ri assembleari, pertanto, il dies a quo sarà rappresentato dalla data di svolgimento dell'assemblea. Ma, *quid juris*, nell'ipotesi di soggetto assente? Costui non ha partecipato ai lavori assembleari. In tal caso, l'amministratore ha l'obbligo di trasmettere, nel minor tempo possibile, il relativo verbale, contenente la delibera. In tal caso, il termine di trenta giorni si considererà decorrente dalla data in cui la trasmissione sia legalmente conoscibile dal suo destinatario, secondo principi, in tutto e per tutto, non dissimili da quanto in precedenza stabilito in relazione all'invio dell'avviso di convocazione assembleare. È stato, in tal modo, affermato come:

*"Costituisce principio consolidato che la lettera raccomandata costituisca prova certa dell'avvenuta spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta ... fondata su univoche e concludenti circostanze nascenti dalla regolarità del servizio postale, di arrivo dell'atto al suo destinatario e di conoscenza dello stesso ex articolo 1335 del codice civile ... spetterà, dunque, a quest'ultimo l'onere concreto di dimostrare di essersi trovato incolpevolmente nell'oggettiva impossibilità di acquisire la conoscenza dell'atto"*.<sup>4</sup>

Domandiamoci, adesso, quale sia il Giudice competente a conoscere della domanda di impugnazione della delibera assembleare. Innanzitutto, territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 23 c.p.c., sarà l'Autorità nel circondario della quale è ubicato l'edificio. Più complesso, viceversa, il discorso relativo all'individuazione dell'Autorità competente per valore.

Com'è noto, infatti, ai sensi dell'articolo 7, I comma, c.p.c.: *"Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore ad euro 5.000,00 quando dalla legge non siano attribuite alla competenza di altro giudice"*.

Qualora, tale limite sia superato, competente sarà il Tribunale, oggi, di norma, in composizione monocratica. Vi sono, però, delle ipotesi che destano particolari perplessità. Se intendo domandare l'emissione di un provvedimento monitorio, basterà semplicemente verificarne l'importo e saprò, con certezza, se depositarlo presso la cancelleria del Giudice di Pace o del Tribunale. Ma se intendo impugnare una deliberazione assembleare condominiale, contenente l'approvazione del rendiconto consuntivo o la ripartizione dei relativi contributi dei condomini, dovrò valutare, ai fini della competenza per valore, l'importo complessivo del rendiconto, ovvero solo la parte in contestazione, specificamente relativa al singolo condomino? La questione è ampiamente dibattuta essendo, ancora, aperto un contrasto nella stessa Giurisprudenza di legittimità.<sup>5</sup>

La tesi maggioritaria propende per l'individuazione della competenza per valore, in relazione all'importo complessivo del preventivo o del consuntivo contenuti nella delibera assembleare impugnata. La tesi, ad oggi, minoritaria, quella cioè a mente della quale la competenza dovrebbe essere ricavata in relazione al valore della questione in contestazione tra le parti, pare, però, essere quella maggiormente preferibile, anche alla luce di quanto espressamente statuito dall'articolo 12, I comma, del codice di rito civile, secondo il quale:

*"Il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio, si determina in base a quella parte del rapporto che è in conte-*

*stazione"*. In ogni caso, non si fa problema di competenza per valore, essendo sempre competente il Tribunale in alcune controversie, quali:

- procedimenti cautelari e d'urgenza (artt. 669 bis e ss. e 700 c.p.c.);
- procedimenti di volontaria giurisdizione (nomina e/o revoca dell'amministratore, richiesta d'intervento dell'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, IV comma, c.c.);
- procedimenti di esecuzione immobiliare inerenti l'edificio;
- procedimenti che abbiano ad oggetto controversie sulla proprietà, comune o esclusiva, di parti dell'edificio condominiale.

Restano, invece, di esclusiva competenza del Giudice di Pace, ai sensi dell'articolo 7, II comma, n. 2 c.p.c., qualunque ne sia il valore: *"Le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case"*.

Esempio concreto: l'assemblea del condominio Alfa delibera l'uso turnario dello spazio comune a parcheggio.

Tale delibera viene impugnata da alcuni condomini che contestano la violazione del criterio del pari uso della cosa comune.

Una tale contestazione andrà, ovviamente, indirizzata alla competenza funzionale del Giudice di Pace. In ordine, ancora, alla legittimazione ad agire per impugnativa della delibera assembleare, è da aggiungere come spetterà, ai soli condomini, l'impugnativa finalizzata all'annullamento, mentre, anche un eventuale terzo, estraneo alla compagine condominiale, in tesi leso dalla relativa delibera, potrà far valere le proprie ragioni, in ogni tempo, per la declaratoria di nullità della delibera stessa.

Si considera, pure, legittimato all'impugnazione della delibera, anche il condomino che sia subentrato al precedente, nel termine fissato dall'articolo 1137 c.c., anche nell'ipotesi in cui l'alienante avesse positivamente votato in sede assembleare. Si ricordi, ancora, come il termine perentorio di trenta giorni, supra più volte citato, sia sospeso di diritto durante il periodo di cd. "sospensione feriale" dei termini, ai sensi della Legge n. 742 del 1969 (dal 1 al 31 agosto di ciascun anno).

La competenza, infine, a conoscere della impugnazione di una delibera assembleare può, anche, essere deferita alla competenza di un collegio arbitrale, nulla ostando alla piena operatività di una clausola compromissoria, inserita all'interno del regolamento condominiale, che demandi la competenza di tali giudizi ad uno speciale collegio arbitrale, anziché alla giurisdizione del Giudice ordinario. In tal caso, però, l'eventuale adozione di provvedimenti cautelari

#### NOTE

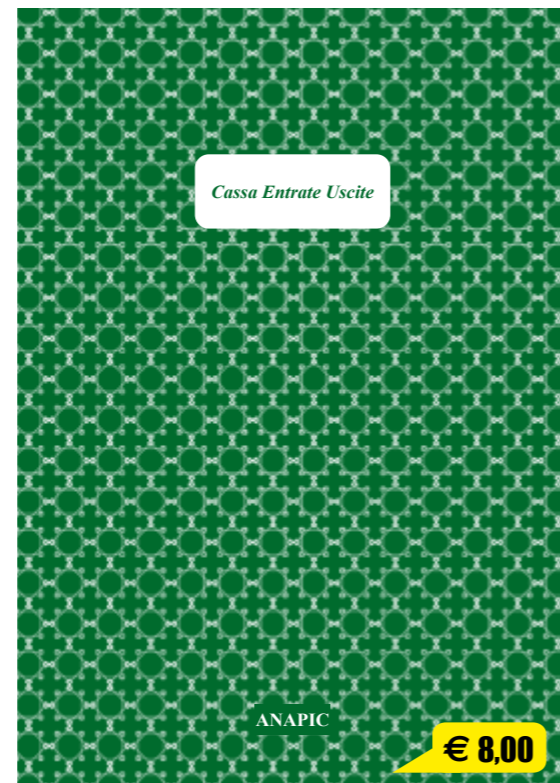
- 1 Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, sentenza n. 8491/2011
- 2 Tribunale di Cremona, sentenza n. 37 del 23 gennaio 2014
- 3 Corte di Cassazione, II Sez. Civile, sentenza n. 5889/2001.
- 4 Corte di Cassazione, II Sez. Civile, sentenza n. 23920/2013; Corte di Cassazione, II Sez. Civile, sentenza n. 17417/2007.
- 5 Per la prima tesi, vedi Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza n. 16804/2014; Corte di Cassazione, Sez. VI, Ordinanza n. 16898/2013.  
Per la seconda tesi, vedi Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza n. 1201/2010.



Per l'acquisto dei registri rivolgersi  
in segreteria ANAPIC  
email: segreteria@anapic.it

Tel. 02 45499860

L'acquisto minimo è di n. 10 registri  
di soggetti diversi.



e, soprattutto, la cd. "inibitoria" (sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera) dovranno essere, pur sempre, domandati all'Autorità Giudiziaria ordinaria, unica competente a rendere tali provvedimenti. Il giudizio di impugnazione della delibera, inoltre, ha una natura esclusivamente "rescindente", mai rescissoria.

Ciò significa che, ove il Giudice riconosca la sussistenza della causa d'invalidità della delibera impugnata, provvederà ad annullarla o a dichiararne la radicale nullità, ma egli non sarà mai legittimato a sostituire, con la sua pronuncia, quella dell'assemblea. Pertanto, al fine di colmare la lacuna eventualmente determinatasi, l'assemblea del condominio dovrà, nuovamente, riunirsi e deliberare perseguendo gli interessi della collettività condominiale. È opportuno, infine, segnalare come la parte processuale del giudizio di impugnazione della delibera assembleare sia, pur sempre, l'ente condominiale nel suo complesso e non il soggetto che, in quel dato contesto temporale, ne assuma l'incarico di amministratore.

Da ciò consegue il logico corollario del fatto che non assuma, ai fini processuali, alcuna rilevanza l'eventuale mutamento della persona che rivesta l'incarico gestorio, nel corso del procedimento giudiziario.

Si è, già, anticipato come la mera proposizione dell'impugnativa della delibera assembleare, non determini la sospensione dell'efficacia esecutiva della stessa.

Occorrerà, in tal senso, una specifica domanda inibitoria, normalmente contestuale alla proposizione dell'impugnazione ma, talvolta, autonomamente proposta. In tal caso, si badi, la domanda di sospensione cautelare dovrà essere introdotta necessariamente con ricorso, pure se il giudizio

fu introdotto con atto di citazione. La decisione in ordine all'eventuale adozione della misura di sospensione cautelare, poi, risponde agli ordinari criteri di contemporanea sussistenza del cd. "fumus boni juris" e del "periculum in mora".

- Il primo, quale accertamento della sussistenza di fondatezza apparente delle ragioni poste a fondamento dell'impugnazione;
- il secondo, quale dimostrazione di un pericolo, grave ed irreparabile, determinato, in danno dell'impugnante, dall'eventuale esecuzione della delibera.

Competente, in tal caso, a disporre il chiesto provvedimento di sospensione, sarà il Tribunale in composizione monocratica, anche nel caso in cui il giudizio ordinario di impugnazione, penda innanzi all'Ufficio del Giudice di Pace, in quanto, come noto, non legittimato ad assumere provvedimenti cautelari, ai sensi dell'art. 669, IV comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui, infine, il Giudice del Tribunale monocratico non sia stato, ancora, designato, la competenza a delibare l'istanza inibitoria resterà ferma in capo alla figura del titolare dell'ufficio, ossia il Presidente del Tribunale

(Per maggiori approfondimenti, si rinvia alla trattazione generale contenuta nei volumi: "Il Condomino moroso" e "La nuova assemblea di condominio", dello stesso Autore, editi dalla Casa Editrice DEI).

### ...ed ora si festeggia!

Il Presidente Lucia Rizzi di ANAPIC, ha fortemente voluto festeggiare nel giorno del suo compleanno il direttore di Confagricoltura di Milano, Lodi, Monza e Brianza **ott Luigi Curti**, per sottolineare la dedizione di questi e l'impegno profuso sia nel suo campo professionale che nella collaborazione intrapresa con ANAPIC.

A dimostrazione dell'affetto e della stima rinnoviamo i nostri più sinceri augura.

La redazione di Amministratore Manager





**E**cologic  
**CD**  
**S**purghi

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)

**Tutte le agevolazioni sulla casa e relative scadenze**

AGEVOLAZIONI SULLA CASA	SCADENZA DELL'AGEVOLAZIONE
Bonus casa del 36-50% (articolo 16-bis tur)	Detrazione del 36% a regime. Il 31.12.2021 scade la detrazione maggiorata al 50%
Bonus giardini del 36% (articolo 1, commi da 12 a 14, legge 27 dicembre 2017, n 205)	31.12.2021
Bonus mobili e grandi elettrodomestici del 50% (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 Giugno 2013, n63)	31.12.2021
Bonus colonnine del 50% (articolo 16-ter del decreto-legge 4 Giugno 2013 n63)	
Bonus facciate del 90% (articolo 1, commi da 219 a 224, legge 27 dicembre 2019, n 160)	31.12.2021
Sisma bonus ordinario (anche se acquisiti) del 50-70-75-80-85% (articolo 16 del decreto-legge 4 Giugno 2013 n63)	31.12.2021
Ecobonus Ordinario 50-65-70-75-80-85% (articoli 1 legge 27 Dicembre 2006 n, 296 e 14, decreto legge 4 Giugno 2013, n63 oltre che altre norme)	31.12.2021
Superbonus del 110% (per l'ecobonus, il Sisma bonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per i condomini, per i lavori sulle parti comuni condominiali	31.12.2022 (1)
Superbonus del 110% (per l'ecobonus, il Sisma bonus, il fotovoltaico, l'accumulo e le colonnine) per le persone fisiche, proprietarie uniche o in comproprietà di "edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate" (con parti comuni)	30.06.2022 ovvero 31.12.2022, solo se alla data del 30.06.2022 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo (1)
Super Ecobonus del 110% (non per il Sisma Bonus, il fotovoltaico l'accumulo e le colonnine) per gli lacp	30.06.2023 (2)
Super bonus del 110% (per l'ecobonus per il Sisma Bonus, il fotovoltaico l'accumulo e le colonnine) per gli lacp	31.12.2023 solo se alla data del 30.06.2023 saranno effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo
Super Ecobonus, super Sisma Bonus (anche se acquisiti) e colonnine al 110%, per tutti gli altri soggetti, come ad esempio, le persone fisiche per i lavori sulle singole unità immobiliare (un appartamento in un condominio) ovvero su un edificio unifamiliare (villa)	30.06.2023 (3)
Fotovoltaico e accumulo al 110% per tutti gli altri soggetti, come ad esempio, le persone fisiche per i lavori sulle singole unità immobiliari (un appartamento in un condominio) ovvero su un'abitazione unifamiliare (villa)	31.12.2021 per la prima parte del primo periodo dell'articolo 119, comma 5 decreto legge 19 Maggio 2020, n34 ovvero 30.06.2022 per la seconda parte del primo periodo dello stesso articolo e per molte risposte di prassi, come ad esempio le risposte delle entrate del 13 Aprile 2021, n 242, del 25 Marzo 2021, n.210 e del 10 Marzo 2021, n171 (3)



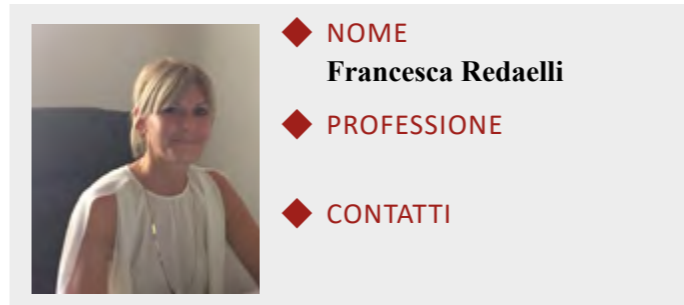
# Quando un avvocato diventa AM

◆ FRANCESCA REDAELLI ◆ INTERVISTA ◆ STUDI ASSOCIATI DI MILANO



Intervista Anapic a cura di Stefano Valera

*Chiacchierando con una socia degli Studi Associati di Milano*



◆ NOME

Francesca Redaelli

◆ PROFESSIONE

◆ CONTATTI

**La nostra consueta indagine per trovare una risposta al quesito "AM si nasce o si diventa?" continua con questa intervista a Francesca Radaelli, avvocatessa dello Studio Studi Associati di Milano, che dopo aver frequentato il corso on-line di Anapic per AM, si sta preparando ora a esercitare anche la professione di amministratore di condominio**  
"Mi sono laureata in Giurisprudenza alla Statale di Milano nel 2002. Dopo il praticantato e il superamento dell'esame di Stato, ho iniziato a esercitare la mia professione quando nel 2009 ho costituito una associazione professionale con l'avv. Claudio Santarelli ed altri colleghi che si chiama Studi Associati. La sede dello studio è in una posizione centrale, alle spalle del Palazzo di Giustizia di Milano, in via Besana 2. Oltre allo studio di Milano abbiamo uno studio anche a Caravaggio (Bergamo), che gestisco come sede distaccata dello Studio".

**- Quindi immagino debba spostarsi spesso, tra Milano e Caravaggio...**

"Partecipando della vita di studio interamente, mi occupo sia della sede di Milano che di Caravaggio, gestendo in diversi giorni il nostro lavoro nelle due sedi.

**- Complimenti! Non dev'essere facilissimo...**

"È certamente un modo di lavorare costruttivo ed intenso ed è questo un po' un mio 'pallino': mi è sempre piaciuto 'gestire/organizzare' le cose in modo che funzionino alla perfezione... E credo di esserci finora quasi sempre riuscita.

**- Eppure, come non le bastasse ancora, adesso ha in programma anche di diventare AM?**

"Certo! Perché no? È una nuova esperienza interessante, un ampliamento del mio ambito di competenze, con ricadute anche positive sulla mia attività. Mi ha sicuramente 'contagiato' l'entusiasmo di Lucia Rizzi, la presidente di Anapic, che due anni fa ha stipulato con l'Ordine Avvocati di Milano un accordo che prevedeva l'organizzazione di questi corsi, specificamente per Avvocati del foro milanese. Condivido in pieno questa sua iniziativa, che punta a offrire una chance lavorativa a professionisti come noi, anche nell'ambito dell'amministrazione condominiale. Certo, sono io la prima ad essere convinta che questa 'chance' non sia 'per tutti': le parlavo prima di una mia 'naturale' propensione per l'organizzazione. "Così quest'anno ho voluto frequentare il corso perfettamente organizzato on-line da Anapic, con una parte teorica e una pratica. È iniziato a febbraio e si è concluso da poco, il 22 giugno scorso".

**- Un ulteriore impegno gravoso per lei, immagino... È rimasta soddisfatta?**

"Non direi 'gravoso': erano solo due ore, due volte alla settimana, con simulazioni di contabilità e lettura rendiconti, e alcuni amministratori professionisti che raccontavano la loro esperienza... Insomma, un corso interessante e coinvolgente! Dopo la laurea avevo già frequentato un corso per "mediatori", che mi aveva interessato molto, anche se poi non ho scelto quel tipo di attività..."

"Adesso avrò finalmente la possibilità di iniziare a seguire di persona qualche condominio, svolgendo in parallelo la mia professione primaria, quella di avvocatessa civilista: così potrò dedicarmi a materie più 'concrete', arricchendo il ruolo del nuovo 'amministratore manager' con tutte le mie esperienze professionali di questi anni".

**- Ma è sicura di farcela?**

"Oggi esistono le straordinarie possibilità virtuali attivate dal web: possiamo organizzarci, informarci, dibattere e apprendere grazie a internet persino da casa, con l'aiuto delle piattaforme esistenti. Il Covid ci ha dato una grande spinta in questa direzione, ma io - in fondo - mi ero già perfettamente organizzata, con la mia situazione familiare e lavorativa, per utilizzare questi nuovi strumenti, e gestire il lavoro da remoto e in due luoghi diversi, senza stress".

**- Si è aggiornata anche sui vantaggi del Superbonus 110%?**

"Certo! Ho seguito un corso proprio due settimane fa... È innegabilmente un'enorme opportunità offerta a tutti gli italiani, per recuperare 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. Certo da parte governativa c'è stata un po' di imprecisione all'inizio, e poi si sconta la mancanza di indicazioni all'avvio sull'applicazione della legge. Ma oggi si stanno meglio definendo i dettagli di questo importante Decreto legge governativo. 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 110%".

**- Un'ultima domanda, un po' provocatoria... Non pensa che, data la proverbiale litigiosità degli italiani, il fatto che un avvocato rivesta i panni dell'AM, possa complicare le cose all'interno di un condominio?**

"Intravedo nella sua domanda una visione un po' 'pregiudiziale' del lavoro svolto dalla nostra categoria professionale... La prego di considerare la cosa anche da un altro punto di vista: un avvocato, grazie alla sua esperienza e all'ottima conoscenza del Codice Civile, può in realtà svolgere un ruolo prezioso di mediazione per problematiche condominiali. Ovviamente deve essere 'super partes'... A questo punto può aiutare a sciogliere molti dubbi, conoscendo la legge meglio di un altro professionista che ne sia all'oscuro".

**- Ha ragione, chiedo venia... Dunque lei AM lo è diventata, non ci è nata!**

"Mah! Considerando quello che le dicevo prima, circa il mio pallino per l'organizzazione del lavoro, in fondo in fondo, mi arrischierei quasi a concludere che 'AM ci sono nata': sembra infatti coincidere, nel mio specifico caso, con una sorta di evidente 'predisposizione naturale'".

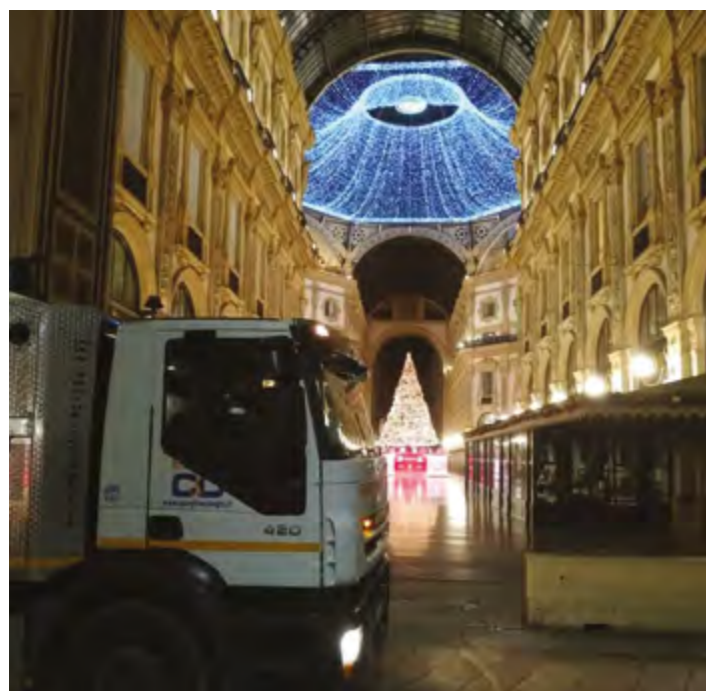
## C&D Ecologic Spurghi

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

**C&D** Ecologic Spurghi è un'azienda specializzata nel settore degli spurghi, con oltre 20 anni di esperienza ed opera da sempre con professionalità ed efficienza per soddisfare appieno le esigenze dei propri clienti garantendo la reperibilità 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, festivi compresi, per interventi su Milano, provincia e tutta la Lombardia.



- ◆ **NOME**  
C&D Ecologic Spurghi
- ◆ **PROFESSIONE**  
Azienda specializzata nel settore spurghi
- ◆ **CONTATTI**  
[www.spurghiecologici.it](http://www.spurghiecologici.it)



Eseguiamo lo spurgo di fognature civili, pozzetti e fosse Imhoff servendoci di tecnologie avanzate. Disponiamo infatti di tecnologie all'avanguardia sia per quanto riguarda l'autospurgo che la riparazione di tubature, attività per la quale ci serviamo di strumentazioni di ultima generazione che ci consentono di eseguire una videoispezione approfondita. Eseguiamo inoltre la disinfestazione di locali e la derattizzazione servendoci di varie tecniche in grado di eliminare completamente il problema di insetti infestanti e ratti e la disinfezione e la sanificazione di ambienti servendoci di apparecchi ad ozono e pompe irroratrici. In ultimo, eseguiamo lo sgombero di locali e assistiamo i nostri clienti in fase di trasloco, provvedendo all'imballaggio dei mobili, al loro smontaggio e rimontaggio e anche allo smaltimento dei materiali di scarto.



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



MOBILITÀ



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI  
IN BASE AL MODELLO SCELTO.



NESSUN COSTO  
AGGIUNTIVO



RITIRO  
DELL'USATO

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.

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

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

# Un modello di business responsabile e sostenibile che produce risultati concreti

◆ E.ON ◆ ENERGIA GREE ◆ REDAZIONALE

La missione di E.ON per contribuire alla transizione verso un sistema energetico più green e i principali risultati ottenuti nel 2020.

L'attuale situazione in cui versa l'economia mondiale è molto complessa e impone una riflessione più attenta e approfondita sull'importanza di preservare le risorse e il territorio in cui viviamo, perché lo stile di vita sostenibile possa diffondersi nella nostra quotidianità in modo sempre più naturale. Serve un nuovo approccio, molto più orientato al benessere di tutti, piuttosto che del singolo, in cui ogni individuo è chiamato a fare la propria parte.

In questo contesto, **l'energia ha un ruolo chiave nel dare impulso alla trasformazione**. Un corretto uso dell'energia ci consente di vivere bene oggi e ancora meglio domani, in un mondo connesso, green, responsabile. Questa, come altre crisi, rappresenta un'opportunità, che può e deve favorire una presa di coscienza, a cui far seguire comportamenti consapevoli, positivi che possano a loro volta stimolare altri atteggiamenti virtuosi.

Primo grande gruppo energetico ad essere uscito dalle attività di generazione dell'energia a livello internazionale, E.ON oggi è anche il primo operatore europeo a concentrarsi esclusivamente sulle soluzioni per i clienti residenziali, business, della pubblica amministrazione e sulle reti di distribuzione. Con un modello pienamente allineato con il nuovo mondo dell'energia - decentralizzato, sostenibile, interconnesso - il Gruppo ha completamente innovato le proprie attività con l'obiettivo di guidare la transizione energetica.

E.ON immagina un mondo in cui tutti siano partner nell'energia, un mondo in cui essere sempre connessi e informati, dove i consumi sono più efficienti e si può dar vita a un futuro migliore e sostenibile. Nel cammino verso questa meta, E.ON vuole giocare un ruolo chiave: **rendere l'energia pulita e il suo consumo intelligente, favorire la digitalizzazione, attraverso reti sempre più smart, e promuovere l'autonomia energetica**.

Per realizzare la propria missione e contribuire alla transizione verso un sistema energetico più green, E.ON basa il proprio modello di business sulla sostenibilità, con un approccio olistico che parte dall'interno dell'azienda - guidandone l'attività e l'operato delle persone - e si rivolge all'esterno, per creare un'alleanza con consumatori e cittadini, coinvolgendoli in una community consapevole, che condivide idee e buone pratiche, in grado di generare un cambiamento diffuso e trasversale.

**La sostenibilità è per E.ON un key driver di trasformazione del futuro**, fondamentale per rispondere alle aspettative della società agendo con responsabilità sociale e nel rispetto delle risorse naturali. Tre gli obiettivi principali di E.ON in questo ambito: ridurre l'impatto ambientale attraverso la decarbonizzazione, aumentare l'efficienza energetica, contribuendo alla riduzione della carbon



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

footprint, e rendere l'energia verde la fonte primaria in tutti i settori. Tramite il proprio operato, il Gruppo vuole prevenire l'emissione di 100 milioni di tonnellate di anidride carbonica ogni anno.

E.ON stessa si è prefissa ambiziosi target di riduzione della CO<sub>2</sub>: meno 100% di emissioni dirette entro il 2040 e di indirette entro il 2050. Per affrontare i consistenti investimenti necessari al raggiungimento di questi obiettivi, E.ON ha emesso green bond per un volume complessivo pari a 4,6 miliardi di euro.

Per questo E.ON Italia ha pubblicato proprio qualche mese fa la prima edizione del profilo di sostenibilità che racconta i principali traguardi economici, ambientali e sociali conseguiti nel 2020 dall'azienda. Il documento si inserisce nel percorso dell'azienda, in linea col brand positioning "NOI, senza limiti", di offrire soluzioni energetiche che consentono di agire insieme per costruire un futuro sostenibile e di mettersi in gioco come comunità, per sviluppare un potenziale di progresso illimitato.

Il profilo di sostenibilità rappresenta un momento di riflessione e una vera e propria guida per l'azienda che identifica le priorità da cui partire per progettare e programmare le principali iniziative in termini di sostenibilità ambientale e sociale, non solo dei prossimi mesi, ma anche dei prossimi anni.

Ispirato agli standard di rendicontazione non finanziaria più diffusi che propongono la costruzione di una matrice di materialità, il profilo di sostenibilità è frutto di un lavoro svolto in collaborazione con The European House - Ambrosetti, che ha visto la partecipazione tanto del management aziendale quanto di alcuni tra i principali stakeholder esterni.

Nel documento E.ON spiega anche come l'azienda si sia allineata all'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, individuando 4 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile prioritari al cui raggiungimento può contribuire in modo significativo, grazie alle attività descritte nel profilo di sostenibilità:

- **Obiettivo n. 7 energia pulita ed accessibile**
- **Obiettivo n. 11 città e comunità sostenibili**



- **Obiettivo n. 12 consumo e produzione responsabili**
- **Obiettivo n. 13 lotta contro il cambiamento climatico**

Nel Profilo di Sostenibilità sono evidenziati i principali risultati ottenuti nel 2020 grazie al proprio modello di business sostenibile:

- Nel 2020 E.ON ha fornito complessivamente ai clienti italiani quasi **1.1 TWh di energia verde**, evitando la produzione di emissioni indirette per oltre 300.000 tonnellate di CO<sub>2</sub>.
- **Oltre 900.000** sono i clienti residenziali e business a cui E.ON fornisce soluzioni energetiche che consentono di agire insieme per costruire un futuro sostenibile di mettersi in gioco come comunità, per sviluppare un potenziale di progresso illimitato.
- **Oltre 640.000 MWh di energia elettrica** sono stati forniti nel 2020 al segmento residenziale.
- **306.000 tonnellate di CO<sub>2</sub>** sono le emissioni evitate grazie all'energia verde erogata nel 2020, incluse quelle derivanti dall'installazione di impianti fotovoltaici domestici.
- **4.500 sono gli impianti fotovoltaici residenziali** installati negli ultimi 3 anni, di cui 1.700 solo nel 2020. Singolarmente possono arrivare a coprire **il 75% del fabbisogno energetico annuale medio di una famiglia**.
- **73 edifici a emissioni quasi-zero (NZEB) sono stati realizzati dal 2018: una concreta applicazione della "Future Energy Home"** attraverso la Casa X-Lam, realizzata da E.ON attraverso la combinazione di tutte le soluzioni volte a ridurre il costo e l'impatto ambientale della vita domestica dei clienti.
- **60.000 tonnellate di CO<sub>2</sub> sono state risparmiate nel 2020 grazie agli impianti di cogenerazione attivi, che diventeranno 100.000 entro il 2022**, quando entreranno a regime gli impianti attualmente in fase

di costruzione. I progetti integrati che E.ON realizza per le grandi aziende con cui lavora garantiscono un risparmio annuo sui costi energetici mediamente compreso tra il 20% e il 40%, grazie alla combinazione delle tecnologie più all'avanguardia.

- **Il 60% di chi ha utilizzato l'energia di E.ON ha scelto nel 2020 di ricevere la bolletta in formato elettronico**, con un grande risparmio di carta, mentre più di **148.000 clienti hanno utilizzato i servizi online**. In ambito business, invece, **oltre 19.000 imprese hanno sfruttato il servizio di smart metering** per monitorare i propri consumi energetici in modo intelligente.

Tra i principali progetti di sostenibilità ambientale e sociale portati avanti dall'azienda, si evidenzia il progetto di sensibilizzazione #Odiamogli sprechi che, nell'edizione 2020, ha coinvolto 4.500 alunni di 180 classi delle scuole primarie e secondarie di primo grado in un percorso di educazione civica a supporto dei programmi scolastici. Il progetto Boschi E.ON ha raggiunto il traguardo dei 100.000 alberi piantati in Italia, coprendo un'area di 100 ettari e assorbendo oltre 74.000 tonnellate di CO<sub>2</sub> grazie al coinvolgimento degli oltre 100.000 clienti, che hanno scelto un'offerta GasVerde consentendo la piantumazione di un albero sul territorio italiano.

Energy4Blue è invece il progetto di sostenibilità che vuole contribuire alla tutela dell'ecosistema marino e alla lotta contro l'inquinamento degli oceani. Nato nel 2019, nei primi due anni ha contribuito a ripulire circa 300km di spiagge italiane dai rifiuti e dalla plastica al fianco di Legambiente, oltre a sostenere l'attività dei Centri Recupero Tartarughe Marine di Manfredonia (FG); recentemente prosegue insieme a UNESCO e altre associazioni impegnate nella tutela del mare sostenendo il ripristino della Posidonia oceanica, pianta dal ruolo fondamentale per l'ecosistema marino, e il Pronto Soccorso Marino di Filicudi, nell'arcipelago eoliano, recentemente inaugurato sull'isola.

# La polizza globale fabbricati

◆ REDAZIONALE ◆ INFORTUNI E DANNI ◆ TUTELA DEGLI SPAZI ABITATIVI

La **polizza globale fabbricati** è un contratto assicurativo che viene stipulato e firmato a livello condominiale e che copre sia i danni che possono avvenire all'interno del **condominio**, sia quelli che possono essere causati dal fabbricato condominiale ad altre strutture. Stipulare la polizza globale fabbricati è compito dell'amministratore di condominio, il quale può prendere la decisione di avviare il contratto di assicurazione anche senza consultare l'assemblea condominiale e ottenere una delibera, come precisato anche da una sentenza della Corte di Cassazione.

L'amministratore, in questo caso, stipula la polizza quindi agendo a tutela sia del condominio nella sua interezza, sia dei singoli spazi abitativi, vale a dire gli appartamenti privati dei condomini.

La polizza globale fabbricati ha il vantaggio di proteggere e risarcire i danni sia per gli spazi comuni del condominio, che per quelli delle abitazioni private, oltre a tutti quei danni causati dalle strutture alle proprietà o all'incolumità di terze persone.

La tipologia di eventi coperti dalle polizze globali fabbricati è generalmente quella di rotture accidentali, interpretata in senso solitamente "restrittivo" dalle compagnie di assicurazione: esse, infatti, tendono ad escludere dal risarcimento i danni causati con colpa dall'assicurato.

Una clausola della polizza globale fabbricati che può essere molto utile è la cosiddetta "**ricerca guasti**", che copre tutte le spese generate dalla ricerca dell'origine di un danno. Tuttavia, questa garanzia opera soltanto nell'ambito della responsabilità civile, quindi dei danni causati dal fabbricato a terzi.

In sostanza: se il danno è soltanto all'interno dello stabile, la polizza globale fabbricati non copre le spese per la ricerca del danno. Perché la ricerca delle cause venga rimborsata dalla globale fabbricati occorre che gli effetti del danno archino disturbo (rimborsabile) a terzi esterni.

Il compito di effettuare la denuncia del sinistro spetta all'amministratore del condominio, che deve effettuarla sempre non oltre i 3 giorni dalla data del sinistro. Ciò significa, come si può ben capire, che il singolo condòmino deve essere davvero estremamente solerte e agire celermente nel riportare la notizia del danno all'amministratore del proprio condominio: occorre infatti che vi sia poi il tempo sufficiente per l'amministratore per effettuare la denuncia del sinistro alla compagnia di assicurazione.

Un documento a cui prestare particolarmente attenzione è quello della **quietanza**, che l'amministratore fa firmare prima di liquidare il risarcimento alla persona danneggiata, che può essere un terzo o uno dei condòmini. Con la quietanza, il danneggiato rinuncia ad avanzare ulteriori richieste di risarcimento, considerando quindi sufficiente il risarcimento che gli viene offerto. Questo è un documento la cui firma spetta all'amministratore, in quanto titolare del contratto. All'amministratore di condominio spetta, sempre in quanto depositario della polizza globale fabbricati, anche l'accesso a tutti gli atti della liquidazione.



◆ NOME E COGNOME  
**Salvatore Rocca**

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

**10 punti assolutamente indispensabili da valutare prima della stipula di una polizza**

**1. Informarsi sul margine di solvibilità della compagnia** che presenta il preventivo al condominio. Il margine di solvibilità, previsto all'art 44 del codice delle assicurazioni, costituisce una sicurezza per coloro che intendono legarsi ad una compagnia assicurativa tramite la stipula di un contratto assicurativo, in quanto esprime la stabilità e la forza della stessa.

**2. Accertarsi sempre che il fabbricato sia assicurato con valore adeguato**, per avere la certezza di stipulare una polizza adeguata, nel rispetto della normativa vigente. In tal modo si elimina il rischio di vedersi applicata la regola proporzionale, in caso di sinistro, ex articolo 1907 c.c. e di perdere il diritto all'indennizzo totale a causa di un massimale incendio non adeguato.

**3. Leggere sempre attentamente le condizioni di polizza** in cui sono analiticamente specificate informazioni sul glossario, su ciò che è assicurato, su ciò che è escluso, sugli obblighi in caso di sinistro, sulle garanzie prestate e le franchigie applicate, termini e modalità di disdetta ecc...

**4. Stipulare sempre contratti annuali**, sia perché lo prevede la legge (cd. "decreto Bersani") sia perché il condominio, vincolato per un solo anno, rimane libero di fare periodicamente indagini di mercato e valutare i prodotti migliori a seconda delle necessità.

**5. Stipulare polizze complete**, in rapporto alle reali esigenze del condominio e alle sue caratteristiche (inutile ad esempio assicurare i cristalli per un importo importante se non vi sono vetrine o finestre di notevoli dimensioni); assicurare assolutamente i tubi interrati in presenza di giardini: in caso di perdita d'acqua interrata, anche senza danni al fabbricato, la ricerca della perdita può rivelarsi molto costosa. Tenersi aggiornati costantemente sulle variazioni dei prodotti offerti, che possono variare nel tempo a seconda delle esigenze del mercato e degli sviluppi tecnologici: se ad esempio avete montato sul tetto pannelli fotovoltaici, accertarsi che nella polizza siano compresi, oppure cercate compagnie che offrono la copertura.



**6. Informare i condòmini** che in caso di accensione di un mutuo possono usufruire della polizza fabbricato e della garanzia base incendio, per la clausola di vincolo da consegnare alla banca.

In questo caso l'amministratore dovrà consegnare copia della polizza con i millesimi del condòmino al suo istituto bancario, farsi consegnare apposito modulo, girarlo alla compagnia e firmare il vincolo.

Il condòmino sarà adeguatamente assicurato senza pagare un'ulteriore polizza che sarebbe un vero e proprio doppione, inutile, perché in caso di sinistro verrebbe risarcito una sola volta.

**7. Verificare sempre le franchigie** per ogni garanzia e non avere sorprese quando accadono i sinistri. Farsi una tabella riepilogativa pronta da presentare ai condòmini per spiegare loro in maniera analitica, nella più perfetta trasparenza, cosa è stato risarcito e le franchigie applicate, addebitate di regola all'intero condominio. In deroga al codice civile, la polizza globale fabbricato, assicurando il fabbricato nella sua interezza, copre anche parti che non sono propriamente comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. (pensiamo ad es. alla diramazione del tubo del riscaldamento dalla colonna montante al singolo appartamento): in questi casi il danno viene coperto lo stesso.

**8. Inserire la conduzione appartamenti**, perché può facilitare la vita dei condòmini ed evitare problemi di convivenza.

La garanzia, che in verità nulla a che fare con il condominio, è però utile nel caso in cui non vi siano condòmini o inquilini assicurati con la comune polizza del "capo famiglia".

Un esempio comune è l'allagamento dell'appartamento a causa della fuoriuscita della lavatrice.

La regola vorrebbe l'amministratore estraneo alla vicenda, ma l'amministratore è sempre e comunque il primo a venire chiamato in causa, perché magari l'inquilino del piano di sopra è straniero non parla italiano o perché magari "quello" del piano di sopra è un tipo strano.

**9. Conoscere i periti incaricati e i liquidatori** e prediligere le compagnie con i tecnici più in gamba e più celeri nel verificare i danni e liquidarli con perizia ed equità.

Mai creare precedenti, accettando rimborsi per qualcosa che non è dovuto: i condòmini lo pretenderanno sempre e voi sarete accusati di non saper fare il vostro lavoro.

Abbandonare le compagnie che vi fanno prezzi ottimi, ma vi abbandonano al vostro destino in caso di sinistro, con tempi lunghi di apertura e gestione del sinistro e problemi nella liquidazione del danno.

**10. trasparenza sempre e comunque.** Informare i condòmini su cosa è coperto e cosa no e spiegare bene loro che non tutto ciò che avviene in condominio è rimborsato dall'assicurazione. **Il compito dell'amministratore è anche quello di informare, così come il dovere del condòmino è quello di ascoltare.**

# I criteri di ripartizione spese

◆ REDAZIONALE ◆ GIURIDICO ◆ NULLITÀ O ANNULABILITÀ DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

Si segnala, vista l'autorevolezza della fonte e la delicatezza della questione Cass. civ. Sez. Unite, Sent., 14-04-2021, n. 9839.

Se ne riporta uno stralcio. *“In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2”.*

## La Sentenza sposta l'asse della distinzione tra annullabilità e nullità della delibera assembleare.

In precedenza, semplificando, si affermava solitamente che se ci si trovava di fronte a una violazione (della legge o del regolamento contrattuale) di natura sostanziale, si ricadeva in un caso di nullità che poteva quindi essere fatta valere da chiunque vi avesse interesse processualmente rilevante e senza limiti di tempo – salva l'accortezza, semmai, di chiedere in via diretta o riconvenzionale una decisione espressa sul punto, senza limitarsi a una mera “eccezione”. Se invece ci si trovava di fronte a una violazione di tipo formale si ricadeva nella più ampia categoria della annullabilità, da far valere nel ristretto termine dei trenta giorni.

Questa Sentenza, come si vede, sposta l'asse.

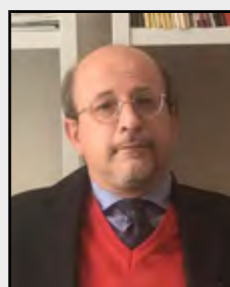
Afferma che a prescindere dalla natura della violazione (della legge o del regolamento contrattuale), se la stessa è una tantum, allora è un caso di annullabilità, se invece è potenzialmente definitiva, è un caso di nullità.

Sicuramente, come illustra la Sentenza, l'intento del legislatore del 2012 è di ampliare l'area (già ampia) della annullabilità in danno di quella della nullità.

Sicuramente, come illustra la Sentenza, l'intento del legislatore è far funzionare meglio il condominio e trovarsi di fronte a una delibera su cui pende la spada di Damocle della nullità non aiuta il funzionamento del condominio stesso – anche perché le pronunce di nullità hanno spesso ricadute retroattive.

Eppure qualche perplessità rimane.

Chi paga le tasse sa che, anche se in latino “una tantum” vuol dire “una volta soltanto”, nella prassi l'espressione ha



◆ NOME E COGNOME  
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE  
Avvocato civilista

assunto il significato (sbagliato) di “una volta ogni tanto”. Quindi c'è a parere di chi scrive un rischio almeno duplice:

- 1) in primo luogo si amplia il margine di manovra di chi vuol violare, in modo consapevole e volontario, la legge o il regolamento condominiale. Sarà sufficiente che costui (o costoro) adotti la delibera contenente la violazione in un periodo “scomodo” per rendere assai difficile, a chi voglia impugnare la delibera, l'impugnazione stessa. Trenta giorni passano in fretta.
- 2) in secondo luogo può non essere affatto facile stabilire se si tratta di una violazione “una tantum” alla latina o all'italiana. L'interprete dovrà valutare con attenzione se gli effetti della violazione sono permanenti o eccezionali e irripetibili – senza contare che, dall'altra parte, si troverà qualcuno che sostiene esattamente il contrario. Se poi nella delibera incriminata saranno contenute espressioni come “solo per questa volta”, “eccezionalmente” ecc, la strada di chi intende contestare la delibera diviene ancora più ripida. Tanto più che l'uso di tali locuzioni o avverbi non garantisce per nulla che, la prossima volta, “eccezionalmente”, “solo per questa volta”, o magari con mere e secondarie modifiche, la storia si ripeta. Una volta soltanto che diventa una volta ogni tanto, insomma.

Per esempio – e l'esempio è fatto per evidenziare il paradosso – si potrebbe deliberare che, in violazione dei criteri di legge, tutti gli interventi per il superbonus (che è irripetibile, parrebbe) vengono eccezionalmente posti a carico di uno sparuto gruppo di condomini, in spregio alla legge sul superbonus. Oppure – tanto per essere ancora più paradossali – a uno solo. Magari perché è un giudice. E, se questi non impugna entro trenta giorni...

Ma i Giudici sono soggetti soltanto alla legge, dice la Costituzione. Quindi neppure alle Sezioni Unite.

Fuori di paradosso, se la Sentenza in commento risolve certi problemi, ne crea d'altra parte di nuovi e non resta che vedere se e come verrà applicata.

**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



**DOTTI**  
ENERGIA

SERVIZI PER CONDOMINI E AZIENDE

## Riqualificazione Centrale Termica

Scegli il meglio per te e l'ambiente.

Oltre agli incentivi previsti dalla legge, con noi, risparmi il 20%!

### Installazione e manutenzione impianti di riscaldamento e condizionamento

Esplora le ultime informazioni sugli impianti energetici e sulle notizie relative ai nostri interventi di condizionamento, riscaldamento e di idraulica.



Doti Sponsor squadra di calcio femminile  
Stagione 2019/2020 Doti Energia è il nuovo sponsor della squadra di calcio femminile di calcio a 5 - Nika Ott.



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



Ricerca perdite

Condizionamento

Riqualificazione

Lavaggio impianto

# SERVIZI RESIDENZIALI

*Servizi sanitari e assistenza alla persona presso la tua abitazione*



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

### Servizi Speciali

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

### Servizi Vari

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

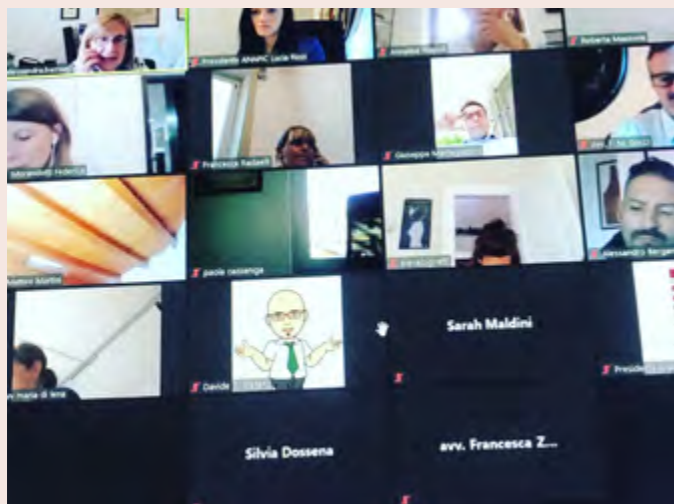
Partner Ufficiale



Responsabile sviluppo area Servizi Aziendali - Residenziali e RSA

Maria Elisabetta Rossi  
mariarossi@vitalcuore.com  
+39 339 394055 +39 340 7045325

## Flash News: le attività associative di Anapic



È continuata in questi mesi la formazione di ANAPIC, che si è svolta sia nelle scuole tramite DAD; sia con i nostri consociati tramite i corsi di formazione via Web.

Ringraziamo tutti i nostri consociati per la professionalità con la quale seguono i corsi di aggiornamento sicuramente interessanti visto la professionalità e l'esperienza dei professionisti di ANAPIC.

Cogliamo l'occasione in queste poche righe per augurare a tutti i nostri affezionati lettori e consociati un sereno periodo rigenerante di meritate ferie!



## Geo Dynamic

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



# ECOSPI

sanificazione ambientale

*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



**SUPER ECOBONUS 110%**

# RISTRUTTURARE AL MEGLIO È UN VANTAGGIO PER TUTTI

UNIPOLSAI PROTEGGE I CLIENTI ANCHE ATTRAVERSO **SOLUZIONI SOSTENIBILI**, CHE SUPPORTA CON **AZIONI INNOVATIVE E ATTUALI**. GRAZIE AL MECCANISMO DELLA **CESSIONE DEL CREDITO DI IMPOSTA**, GARANTISCE LA COPERTURA FINANZIARIA DELL'INTERO IMPORTO DEI LAVORI ESEGUITI DAI CLIENTI EVITANDO LORO DI RICORRERE ALLA PROPRIA LIQUIDITÀ.



**ISOLAMENTO TERMICO**



**SOSTITUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE**



**ESECUZIONE DI MISURE ANTISISMICHE**

*UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.*

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

## Notizie

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ VIDEO NOTIZIE ◆ ANAPIC

### Accordo tra Anapic e Vitalcuore

#### SERVIZI ALLA PERSONA NELLA PROPRIA ABITAZIONE

Anapic News 29 aprile 2021

In collaborazione con Vitalcuore, Anapic propone un servizio dedicato alla assistenza della persona presso la propria abitazione. Un numero dedicato con lo stesso referente che si attiverà per rispondere alle singole esigenze del cittadino o della famiglia per visite di vario genere, di pronto intervento odontoiatrico, interventi infermieristici, test di ricerca ANTICOVID e quanto altro possa servire in questo difficile momento ai cittadini.

Un sistema innovativo che ANAPIC aveva già pensato di attivare, ma la formula privata è quella che oggi consente un servizio più veloce e immediato, in questo momento di grave pandemia e di necessità.

ANAPIC sensibilizza gli amministratori ad affiggere e divulgare tra i loro amministrati questo servizio sempre più prezioso soprattutto per le persone più bisognose e in difficoltà...

Si tratta di un metodo innovativo che permetterà a tutti di avvicinarsi al mondo della telemedicina sempre più necessario e utile per preservare la salute dell'intera collettività.

In una nota la Presidente Rizzi, soddisfatta della convenzione, invita gli amministratori a informare i condomini specificando che sarà attivo anche un codice Anapic dedicato che permetterà di fruire dei servizi a condizioni vantaggiose, vista la criticità economica in cui il Paese versa da lungo tempo.

### Anapic denuncia

#### IRREGOLARITÀ DEGLI IMPIANTI TERMICI NELLE CASE ALER

Sabato 29 Maggio 2021

Nei mesi scorsi, ANAPIC aveva denunciato irregolarità degli impianti termici nelle case ALER, dovute alla mancanza di contabilizzatori e termovalvole, situazione nota ed emersa grazie alle segnalazioni di numerosi amministratori di Condomini, che avevano segnalato l'anomalia alla Presidente di Anapic, Lucia Rizzi, resa nota anche a mezzo stampa.

Dopo l'articolo su alcuni quotidiani, il silenzio più totale, quasi assordante da parte dell'ente con le conseguenze che possiamo immaginare e che oggi, vengono riscontrate non solo nel caso di edifici ubicati a Milano e Provincia, ma anche di edifici del territorio lodigiano gestiti dalla Società MM - Milano.

Nella collaborazione intrapresa con il Comune di Tavazzano con Villavesco, Anapic - già impegnata sul territorio a favore della riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare - ha denunciato insieme al Comune di Tavazzano con Villavesco, nella persona del Sindaco Francesco Morosini, la medesima criticità per le case popolari gestite da MM - Milano nel comprensorio tavazzanese di Via Vittorio.

Il caso: " A Tavazzano con Villavesco, in Via Di Vittorio, sono presenti almeno tre edifici condominiali costituiti da palazzine note alle cronache locali per le vicende che si sono susseguite negli anni.





# ITALIALTOP



caffè



salumi calabresi  
e lombardi



spezie



olio EVO



riso e risotti



farine



birre artigianali



vini



prodotti da forno



carni



conserven e passate



formaggi

Il meglio  
dell'eccellenza  
italiana

distribuita da



[www.topitalia.store](http://www.topitalia.store)

mail: [ordinitopitalia.store](mailto:ordinitopitalia.store)

Oggi tali complessi condominiali sono in condizioni manutentive precarie: i residenti segnalano ripetutamente al Comune problemi di scarsa salubrità degli appartamenti (muffe e ristagni di umidità) e di malfunzionamento delle canne fumarie e degli impianti termici, con possibili esalazioni di monossido di carbonio, tossiche per la salute, aggravando la situazione generale e mettendo in pericolo la salute della collettività ivi residente. Perciò il Sindaco Morosini ha deciso di fare un appello urgente all'Ente - sia tramite il canale diretto del gestore delle manutenzioni sia a mezzo stampa - chiedendo un intervento immediato e finalizzato alla risoluzione di tali gravi non conformità tecniche, come risulta dai Verbali erogati dalla Provincia di Lodi e dalla ATS - Milano indirizzati ai condomini residenti e in copia conoscenza all'Amministrazione Comunale.

Si rileva inoltre il malfunzionamento degli ascensori a danno dei residenti condomini con problemi cardiaci e di deambulazione.

Ricordiamo che nel 2017 Regione Lombardia ha imposto a tutti gli edifici di dotare di contabilizzatori e di termovalvole gli impianti termici, con la pena di sanzione a tutti gli inadempienti; riteniamo ad oggi questa situazione paradossale, situazione in cui enti regionali si sono sottratti a una legge della stessa Regione, in tema di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare.

“La Presidente Anapic Lucia Rizzi ha sollecitato in una nota la Regione Lombardia a mettere a budget fondi per ripristinare gli impianti obsoleti delle case ALER e MM, per garantire ai residenti servizi quotidiani necessari a preservare la dignità: ‘ la presenza di muffe all’interno delle abitazioni è inaccettabile per la salute dei condomini, gli ascensori sono fermi perché privi di manutenzione adeguata, le centrali termiche sono ancora sprovviste di contabilizzatori e di termo valvole... tutti problemi legati allo stato di degrado e abbandono di questi edifici, che rendono impossibile a tanti cittadini di assicurarsi una normale quotidianità; il vortice di lagnanze sommerse non troverà mai risposte, ma solo echi fini a se stessi e sobbalzi di responsabilità, poiché sinora nessuno ha risposto alle domande che abbiamo posto da tempo... “Questo è inammissibile – ha concluso la Presidente Rizzi -: rendiamo meno difficile la dura vita di chi ogni giorno deve superare anche le criticità economiche e iniziamo seriamente a riqualificare il patrimonio immobiliare esistente”.

## Il Cittadino Monza e Brianza, 6 luglio 2021

### VITA IN CONDOMINIO DOPO IL COVID

La vita in condominio dopo il Covid: parla la presidente Anapic Lucia Rizzi  
Come è andata la pandemia dal punto di vista dei condomini lombardi? In una situazione di convivenza forzata, i dati generali dicono che con il lockdown c'è stato un +60% di richieste di separazioni. Ma la fine dei rapporti di coppia non è l'unica problematica che ha subito dei picchi con la chiusura in casa.

Il presidente di Anapic, Lucia Rizzi, approfondisce la questione.  
L'associazione degli amministratori di condominio è da anni impegnata nell'assistenza delle famiglie, con il supporto delle attività di welfare domiciliare in collaborazione con altri enti. Dal supporto psicologico alla spesa quotidiana. Insomma un punto di vista unico che unisce il ruolo di gestione dei palazzi, con il quadro sociale della vita condominiale.  
Pier Mastantuono

### APPELLO ANAPIC SUL SUPERBONUS

Mercoledì 07 Luglio 2021

Anapic rivolge un appello al Governo riguardo al Decreto Legge 59 /2021 in tema di proroga del Superbonus 110% in scadenza il 31/12 /2021, chiedendo una estensione ulteriore, così come previsto per gli enti pubblici IACP sino al 30 giugno 2023, per non vanificare il difficile lavoro di amministratori di condominio, imprese e addetti ai lavori.

“Nel Decreto - sottolinea in una nota Anapic - non vi sono cenni relativi alla proroga per la cessione del credito o sconto in fattura, il che comporterebbe un disagio notevole a partire dal 1 gennaio 2022, poiché i condòmini si ritroverebbero a pagare autonomamente le relative spese e a procedere alla defiscalizzazione con non pochi disagi”.

La Presidente di Anapic Lucia Rizzi invita dunque il governo a prendere provvedimenti urgenti: “Tutto ciò, oltre a bloccare le delibere condominiali recenti in tema di Superbonus 110 % causerebbe un crollo generale per l'economia con un gravissimo impatto sui condomini, le imprese e gli studi professionali impegnati da mesi a riqualificare il patrimonio immobiliare nazionale, vanificando il lavoro di tutti gli addetti ai lavori con gravissime conseguenze anche per l'economia nazionale “.

# 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](http://eon-energia.com)

**e-on**