

Casa Comune

Periodico ACAP n. 1 / 2022



Dove sta andando il mercato immobiliare italiano?

La riforma del processo civile e le implicazioni in tema di ADR

Le agevolazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Casa | Condominio | Tecnologia per l'abitare
| Immobiliare | Tutela del Consumatore | Mediazione

In questo numero



Prof. Giuseppe Iacomino **Editoriale**

3



Avv. Nunzio Costa **La rubrica del presidente - Class action in condominio**

4



Rag. Pierpaolo Lusci **Cosa accade al mercato immobiliare italiano**

10



Dott. Giuseppe Pecoraro **Le sanificazioni in condominio**

12



Dott. Massimo D'Ambrosio **Inflazione e costo dei materiali**

16



Dott. Giuseppe Vetrò **Risolvere il problema del digital divide nei condomini**

19



Avv. Luca Fusaro **Furto, smarrimento o appropriazione indebita del bancomat**

22



Rag. Pierpaolo Lusci **E se l'amministratore di condominio non è aggiornato?**

28



Dott.ssa Valentina Tussi **La riforma del processo civile e le implicazioni in tema di ADR**

29



Dott.ssa Selene Costa **La riforma del codice di rito civile. La modifica del pignoramento presso terzi**

34



A cura della Redazione **Le agevolazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

36

"Casa Comune" è il periodico quadrimestrale di ACAP (Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari).

Iscritto nel registro dei giornali periodici del Tribunale di Torino (R.g. 24999 / 2020 del 14/12/2020).

Sede legale: Via A. De Gasperi 12, 10043 Orbassano TO.

E-mail: rivista@amministratoriacap.it

Direttore responsabile: Giuseppe Iacomino.

Organizzazione e coordinamento: Pierpaolo Lusci.

Comitato scientifico: Raffaele Caratozzolo, Nunzio Costa

Impaginazione e grafica: Massimo Giordani



Editoriale

Prof.
Giuseppe
Iacomino

Tutte le società cercano di basarsi su valori stabili, ma sono sempre esistiti, esistono ed esisteranno comportamenti anomali di persone che vengono dette "devianze". La sociologia si occupa molto di questo problema, analizzando soprattutto le devianze giovanili, probabilmente perché quest'ultimi, essendo più deboli degli adulti, possono essere vittime inconsapevoli di atti scellerati e vandalici.

Ritengo che una semplice occhiata alla serie di titoli riportati da vari quotidiani può essere sufficiente a fornire un ritratto drammatico della società attuale. Ad un adolescente, tale situazione può apparire ancora più scatenante: la valenza dilaga senza freni, la corruzione, l'affarismo, il malcostume dominano incontrastati. La crisi economica travolge ogni certezza destando preoccupazione e allarme per il futuro. A mio parere, oggi non esiste valore che appaia solido: la famiglia, la scuola, la società, la politica non riescono ad offrire nodelli di riferimento sicuri, dibattendosi anch'esso in una crisi senza precedenti, la cui soluzione si prospetta ancora lontanissima. I giovani si guardano intorno e non vedono altro che macerie.

Provano delusione, smarrimento, un senso profondo di scoramento che li spinge sempre più ad estraniarsi, senza neppure tentare di battersi, dalla vita sociale e civile del proprio

Paese.

Molti trascorrono la loro vita inutilmente, segnati dalla noia da un senso di vuoto, dalla mancanza di interessi reali. In alcuni casi l'alcool, la droga o una folle corsa in auto appaiano l'unica via di uscita per placare almeno per qualche ora ansie e paure quotidiane. Tutto ciò incide su tutto la gioventù di qualsiasi ceto sociale appartenga e credo che per comprendere bene le cause della "devianza" sarebbe opportuno fare un breve riepilogo degli anni passati. Fino a trent'anni fa, i giovani non rappresentavano una classe sociale, né godevano di particolari diritti; la società era organizzata in funzione degli adulti. Questa situazione è rimasta quasi inalterata fino al 1968, quando i giovani presero coscienza di sé, ribellandosi ad una società "borghese" e capitalistica gli anni che seguirono furono i più bui del nostro Paese, sconvolto da assalti terroristici.

A questo punto, ripensando ai giovani d'oggi, mirando conto che essi hanno maggiore libertà. Conducendo una vita varia e movimentata, possono spendere abbastanza per divertirsi, viaggiare, fare sport e allora perché c'è questa grande insofferenza, che spesso sfocia in atti criminali e vandalici. Forse i valori di oggi non sono valori perché effimeri, mentre quelli di un tempo erano più solidi e quindi davano sicurezza e garanzia di un futuro migliore. Credo che se i giovani potrebbero ricevere valori come l'umiltà, l'altruismo, la generosità, la fede, la comprensione molte di queste devianze potrebbero essere evitate. Ai posteri l'ardua sentenza!



La rubrica del presidente Avv. Nunzio Costa

Dal 19 maggio è in vigore, la legge 12 aprile 2019 n. 31, che riformula l'azione di classe (la c.d. «class action»). La class action è un'azione legale condotta da uno o più soggetti, appartenenti a una categoria omogenea, che consente la soluzione di una questione comune con effetti che travalicano gli interessi dei sin-

L'ambito di applicazione soggettivo non è limitato alla tutela dei consumatori, ma si estende a qualsiasi classe di soggetti, consumatori o imprese. A ciò si aggiunga che la nuova disciplina prevede la possibilità di una quota lite per gli avvocati e un compenso per il promoter dell'azione in modo da incentivarne l'iniziativa.

La legge n. 31/2019 ha abrogato le corrispondenti azioni di classe contenute nel Codice del Consumo, la cui ultrattività viene dispiegata per quelle condotte illecite perpetrate sino al 18.5.2021.

La nuova collocazione dell'istituto



goli, per divenire di interesse di tutti i componenti presenti e futuri della categoria, conseguentemente la class action è stata estesa a tutti coloro che lamentano una violazione di diritti individuali omogenei.

nel codice di rito è avvenuta nel Titolo VIII-bis del codice civile (rubricato «Dei procedimenti collettivi»), ove, peraltro, è stato eliminato ogni riferimento a consumatori e utenti.

Si inizia dall'art. 840-bis comma 1 c.c., in base al quale l'azione di classe può essere promossa da tutti coloro che avanzino pretese risarcitorie in relazione alla lesione di «diritti individuali omogenei». In particolare, la class action è esperibile a tutela delle situazioni soggettive maturate a fronte di condotte lesive, per l'accertamento della responsabilità e la condanna al risarcimento del danno e alle restituzioni.

Titolari dell'azione sono ciascun componente della «classe», nonché le organizzazioni o associazioni senza scopo di lucro iscritte in un apposito elenco istituito presso il Ministero della giustizia. I potenziali destinatari dell'azione collettiva sono le imprese e gli enti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità, relativamente ad atti e comportamenti posti in essere nello svolgimento delle loro attività.

Il Tribunale, ai sensi dell'art. 840-quaterdecies, fino alla discussione orale della causa, può formulare una proposta transattiva alle parti. In alternativa, dopo la sentenza che accoglie l'azione ex art. 840-sexies, il rappresentante comune degli aderenti può stipulare con l'impresa resistente un analogo schema di accordo di natura transattiva.

L'art. 840-quaterdecies prevede un termine entro il quale possono essere formulate contestazioni da parte di ciascun aderente, decorso inutilmente il quale il giudice delegato autorizza il rappresentante comune a stipulare l'accordo transattivo.

L'accordo può riferirsi anche al risarcimento del danno o alle restituzioni in favore degli aderenti che abbiano accettato o non si siano opposti all'accordo stesso. In entrambe le

ipotesi, l'accordo transattivo costituisce titolo esecutivo e titolo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale.

Perché parlarne in ambito condominiale?

La qualificazione del condominio come consumatore e quindi la titolarità soggettiva dello stesso di esperire la class action, era stata oggetto di acceso dibattito a livello giurisprudenziale e dottrinale, culminato con l'intervento della Corte di Giustizia Europea.

Nel caso di specie, la questione pregiudiziale nasceva dalla controversia sorta tra un condominio e una S.p.A., relativa a un contratto di fornitura di energia termica intercorso tra i due. In tale ambito il Tribunale di Milano chiedeva alla Corte di valutare se anche il condominio di diritto italiano potesse considerarsi consumatore nell'accezione fornita dalla direttiva 93/13/CEE, dettata in tema di clausole abusive nei contratti stipulati tra professionisti e consumatori, che qualifica come consumatore la persona fisica che agisce per fini non riconducibili all'attività professionale svolta.

La Corte di Giustizia Europea ha accolto le ragioni dei condomini. Secondo la Corte, affinché una persona possa rientrare nella nozione di consumatore, devono essere soddisfatte due condizioni cumulative, vale a dire che si tratti di una persona fisica e che quest'ultima svolga la sua attività a fini non professionali. Purtroppo, nell'ordinamento giuridico italiano, un condominio è un soggetto giuridico non qualificabile né come persona fisica né come persona giuridica.

Invero, la Cassazione in Italia ha sviluppato un orientamento giurisprudenziale volto a tutelare maggiormente il consumatore, estendendo l'ambito di applicazione della tutela prevista dalla disciplina per i consumatori a un soggetto giuridico, quale il condominio, che nel diritto italiano non è una persona fisica. Secondo la Corte di Giustizia Europea, tale orientamento giurisprudenziale mira con tutta evidenza a tutelare i consumatori; di conseguenza le norme a tutela dei consumatori possono essere applicate ai contratti conclusi con professionisti da un soggetto giuridico quale il condominio.

L'entrata in vigore della legge n. 31/2019, estendendo l'ambito soggettivo di applicazione della legge sulla class action, ha eliso le incertezze interpretative sopra menzionate. Ne consegue che il condominio potrà esperire l'azione di classe in caso di controversie nell'ambito dei contratti di fornitura, manutenzione, servizi e in generale in tutte le ipotesi di responsabilità contrattuale e extracontrattuale.

L'accesso alla class action condominiale consente la riduzione dei tempi e dei costi del processo e costituisce un deterrente verso comportamenti lesivi degli interessi giuridici del condominio, derivanti anche da pratiche commerciali scorrette o da condotte anti-concorrenziali.

[Titolo VIII bis - Dei procedimenti collettivi](#) > [Articolo 840 bis](#)

Ambito di applicazione:

I diritti individuali omogenei sono tutelabili anche attraverso l'azione di classe, secondo le disposizioni del presente titolo.

A tale fine, un'organizzazione o

un'associazione senza scopo di lucro i cui obiettivi statutari comprendano la tutela dei predetti diritti o ciascun componente della classe può agire nei confronti dell'autore della condotta lesiva per l'accertamento della responsabilità e per la condanna al risarcimento del danno e alle restituzioni. Ai fini di cui al periodo precedente, ferma la legittimazione di ciascun componente della classe possono proporre l'azione di cui al presente articolo esclusivamente le organizzazioni e le associazioni iscritte in un elenco pubblico istituito presso il Ministero della giustizia. L'azione di classe può essere esperita nei confronti di imprese ovvero nei confronti di enti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità, relativamente ad atti e comportamenti posti in essere nello svolgimento delle loro rispettive attività. Sono fatte salve le disposizioni in materia di ricorso per l'efficienza delle amministrazioni e dei concessionari di servizi pubblici. In ogni caso, resta fermo il diritto all'azione individuale, salvo quanto previsto all'articolo 840 undecies, nono comma.

art. 840 ter

La domanda per l'azione di classe si propone con ricorso esclusivamente davanti alla sezione specializzata in materia di impresa competente per il luogo ove ha sede la parte resistente.

Il ricorso, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, è pubblicato, a cura della cancelleria ed entro dieci giorni dal deposito del decreto, nell'area pubblica del portale dei servizi telematici gestito dal Ministero della giustizia, in modo da assicurare l'agevole reperibilità delle informazioni in esso contenute.

Il procedimento è regolato dal rito sommario di cognizione di cui agli articoli 702 bis e seguenti ed è definito con sentenza, resa nel termine di trenta giorni successivi alla discussione orale della causa. Non può essere disposto il mutamento del rito. Entro il termine di trenta giorni dalla prima udienza il tribunale decide con ordinanza sull'ammissibilità della domanda, ma può sospendere il giudizio quando sui fatti rilevanti ai fini del decidere è in corso un'istruttoria davanti a un'autorità indipendente ovvero un giudizio davanti al giudice amministrativo. Restano ferme le disposizioni del decreto legislativo 19 gennaio 2017, n. 3.

b) quando il tribunale non ravvisa omogeneità dei diritti individuali tutelabili ai sensi dell'articolo 840 bis;

c) quando il ricorrente versa in stato di conflitto di interessi nei confronti del resistente;

d) quando il ricorrente non appare in grado di curare adeguatamente i diritti individuali omogenei fatti valere in giudizio.

L'ordinanza che decide sull'ammissibilità è pubblicata, a cura della cancelleria, nell'area pubblica del portale dei servizi telematici di cui al secondo comma, entro quindici giorni dalla pronuncia.

Quando l'inammissibilità è dichiarata a norma del quarto comma, lettera a), il ricorrente può riproporre l'azio-



La domanda è dichiarata inammissibile:

a) quando è manifestamente infondata;

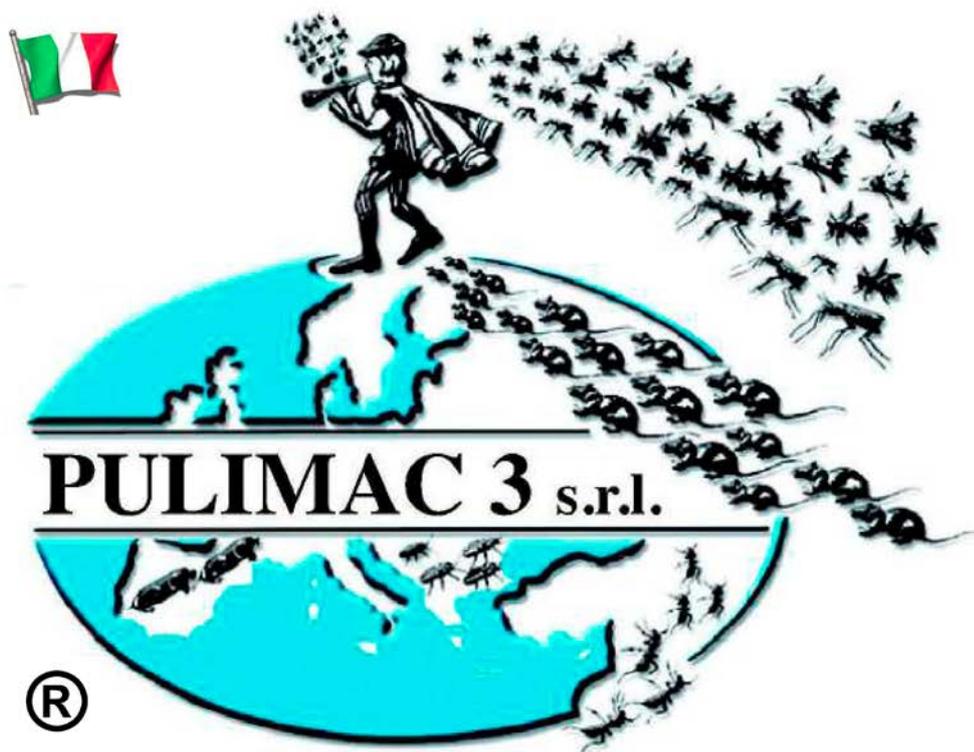
ne di classe quando si siano verificati mutamenti delle circostanze o vengano dedotte nuove ragioni di fatto o di diritto.

L'ordinanza che decide sull'ammissibilità dell'azione di classe è reclamabile dalle parti davanti alla corte di appello nel termine di trenta giorni dalla sua comunicazione o dalla sua notificazione, se anteriore. Sul reclamo la corte di appello decide, in camera di consiglio, con ordinanza entro trenta giorni dal deposito del ricorso introduttivo del reclamo. In caso di accertamento dell'ammissibilità della domanda, la corte di appello trasmette gli atti al tribunale adito per la prosecuzione della causa. Il reclamo avverso le ordinanze ammissive non sospende il procedimento davanti al tribunale. Con l'ordinanza di inammissibilità e con quella che, in sede di reclamo,

conferma l'ordinanza di inammissibilità, il giudice regola le spese.

La nostra associazione intende cavalcare in pieno questo strumento che, sebbene sino ad ora non sia riuscito a dispiegare i suoi effetti, riteniamo molto valido.

Proprio per tal motivo è stato costituito un gruppo ristretto di lavoro allo scopo di avviare la pratica di iscrizione presso il Ministero al fine di apprestare la massima tutela a condominio e condomini, avverso tutti i soprusi e le anomalie derivanti dai rapporti di forza asimmetrici da parte di quegli *stakeholders* istituzionali che, troppo spesso, abusano della loro posizione dominante.



DISINFESTAZIONI AMBIENTALI SERVIZI AMBIENTALI INTEGRATI

Via Tetti Gai, 31 – 10091 Alpignano (To)

Tel e Fax **011.968.97.49**

e-mail: **pulimac3srl@yahoo.it**

sito: **www.pulimac3srl.com**

Cosa accade al mercato immobiliare italiano. Acquisto o affitto? Conviene ancora investire nel mattone?

Il mercato immobiliare è in ripresa? E' ancora conveniente investire sul mattone? Andare in affitto può essere una alternativa?

Non è facile districarsi ed avere una soluzione certa alle molteplici domande che ci si pone, siamo sicuri di aver fatto il miglior investimento possibile quando si parla di immobili, troppi e molteplici i fattori che condizionano una scelta, che per quanto oculata potrebbe rivelarsi meno redditizia delle aspettative.

Sicuramente abbiamo assistito nell'ultimo quinquennio ad una crisi del settore senza eguali che ha visto crollare il prezzo del mattone sia in ambito residenziale che commerciale, le cui cause hanno risvolti diversi ma che non sono oggetto dell'argomento che si vuole trattare (unica realtà in controtendenza è la città di Milano). In questo numero si vuole porre l'accento alla crescita, del numero delle compravendite immobiliari, registrata nel 2021 (l'inizio della pandemia del 2020 aveva fatto registrare un crollo del settore) con un occhio ri-

volto a quello che sarà lo scenario futuro.

Quali sono i fattori che hanno determinato e che presumibilmente fanno presagire una continua e più sensibile crescita anche per il prossimo biennio?

Sicuramente una percentuale sensibile è dipesa dal blocco registrato del 2020 dettato dall'incertezza degli investitori (è stato l'anno dell'inizio della pandemia) che sono rimasti alla finestra in attesa di capire cosa stava succedendo al mondo, attività poi riversata nel 2021 anno difficile ma che ha dato maggiori certezze e minori paure

Il dato più significativo, che facilita l'accesso al credito, è l'azzeramento

o quasi, dei tassi di interesse sui Mutui, oggi si riesce a trovare tassi prossimi al 1%, che se paragonati ai valori di qualche anno fa spingono famiglie, operatori immobiliari e Costruttori ad investire nel settore determinandone la crescita, basti pensare che per un operatore immobiliare il tasso di accesso al credito è determinante nel



calcolo della redditività dell'immobile.

Quindi, sicuramente il tasso di interesse ha giocato e gioca un ruolo importante ma una attenta analisi delle dinamiche di mercato porta a considerare che le famiglie italiane manifestano la volontà di cambiare casa alla ricerca di maggiori spazi sia interni che esterni; terrazze, giardini, una delocalizzazione dalla città alla ricerca del verde sono sempre più richieste dalla popolazione come caratteristiche di cui deve essere dotata un abitazione.

La paura della chiusura totale registrata nel primo semestre del 2020 che ha costretto la nazione a vivere in spazi chiusi, ha cambiato il modo

rali, e la paura o il timore che possa accadere nuovamente porta al cambiamento alla necessità di adeguarsi alle necessità di maggiori spazi. Ulteriore spinta è dipesa dal costo del mattone, crollato ormai da un decennio, negli anni non si sono mai registrati rialzi folli, rendendo più appetibile l'investimento con la speranza di un futuro ritorno dei valori del decennio 2000-2010.

Aspetti non banali ma la tendenza al cambiamento, il tasso di interesse basso portano ad avere un scenario anche per il prossimo biennio di forte crescita delle transazioni immobiliari, si stima un crescita del 12-14% del numero delle compravendite.

Attenzione però, siamo sicuri che



di pensare e concepire le proprie abitazioni e di uso degli spazi (pensiamo solo allo Smart Working); mai prima si era verificata una convivenza contemporanea e prolungata del nucleo familiare se non nelle ore se-

condizioni attuali resteranno invariate? Le emergenze sanitarie, la crescita economica che stiamo registrando, manterranno i tassi di interesse bassi o aumenteranno nei prossimi anni? Come influenza l'aumento dei

tassi il costo del mattone? In teoria dovrebbe scendere per una logica di mercato, se il costo del denaro aumenta rallentano domanda e offerta e di conseguenza scende il prezzo.

I dati di oggi ci portano alla scelta dell'acquisto rispetto all'affitto per i motivi citati ma occorre affrettarsi cogliere l'occasione del trend positivo che potrebbe essere di breve termine. Invertire la rotta, sensibile alle dinamiche del mercato immobiliare, delle costruzioni e le scelte condizionate dal momento storico che viviamo nel mondo, sono fattori che ci devono far riflettere.

Sugli affitti gioca un ruolo determinante l'ingresso dei giovani al mondo del lavoro, è aumentata non solo l'età media di ingresso al mondo del lavoro ma è cambiato anche lo scenario, una volta non si cambiava mai lavoro sino all'età pensionabile oggi

nell'ambito del ciclo lavorativo si cambia lavoro e datore di lavoro più volte, questo è determinante per le scelte personali ad esempio per un giovane che ha prospettive di cambiare città lavorativa converrà affittare la propria casa.

In definitiva, è sicuramente un investimento oneroso, ma storicamente in Italia la casa rappresenta un traguardo un bene rifugio e le condizioni attuali spingono in tal senso, basti pensare che l'80% della popolazione è proprietaria di un immobile contrariamente alla maggior parte dei paesi europei dove la percentuale scende al 20%. Approfittiamo dei tassi favorevoli, non ultimo dei benefici fiscali per le attività di efficientamento energetico, ulteriore spinta all'acquisto, per non tradire la cultura della casa.



Your office everywhere

www.gestionaletallah.it

Software utile e versatile per migliorare il flusso di lavoro, ottimizzando tempi e costi.



Facilità di utilizzo

Non modifica il vostro modo di lavorare ma semplifica e velocizza le operazioni di routine.



Tecnologia in cloud



Versatilità

Facilmente utilizzabile da tutti i membri dello studio ed adattabile a qualsiasi realtà professionale.



Sicurezza e backup garantiti



Costi fissi e contenuti

La personalizzazione del software Tallulah é completamente gratuita così come l'importazione di tutte le anagrafiche. Terminata questa fase il cliente pagherà un canone mensile per ogni singolo utente.



Totalmente personalizzabile



Gestione avvisi e scadenze

Avvisi, compiti e scadenze in tempo reale suddivise per ogni operatore per un controllo completo del flusso di lavoro.



In continua evoluzione



Le sanificazioni in condominio

Con l'avvento del nuovo anno avremmo voluto non parlare più di Covid ma, nostro malgrado, stante le attuali notizie, dovremmo averci a



che fare ancora per qualche tempo. La pandemia che ci ha travolto ha indiscutibilmente modificato ogni equilibrio, ogni abitudine, ogni situazione, aggravando quelle già precarie e destabilizzando quelle che invece all'apparenza sembravano solide e consolidate. È come se in ecologia, per fare un parallelismo, l'equilibrio perpetuo di un ecosistema naturale, cosiddetto climax, che com'è noto gli consente di mantenere un'armonia nel tempo, venisse tutto d'un tratto destabilizzato, creando disfunzioni all'interno del sistema stesso. Ecco più o meno, quello che potremmo dire essere successo in ogni ecosistema umano, compreso l'ecosistema-condominio.

Anch'esso, come ogni ecosistema che si rispetti, è caratterizzato da due elementi fondamentali: da un lato il biotopo, ovvero l'ambiente fisico all'interno del quale si svolge la vita, il condominio per l'appunto, le singole unità immobiliari per inten-

derci e, dall'altro, la biocenosi ovvero la comunità di specie viventi che quell'ambiente popola, quali le persone, i condòmini. Il tutto mantenuto in equilibrio dalla figura dell'amministratore di condominio che, mai come in questi ultimi periodi, ha assunto un ruolo di fondamentale importanza nel mantenimento del climax condominiale. Quest'ultimo ha dovuto affrontare innumerevoli difficoltà: dal come gestire le prime situazioni di casi positivi all'interno degli stabili, alla trasformazione del rapporto con i propri utenti (es.: videoconferenze), dal conforto psicologico per gli abitanti più fragili e soli della casa, al ricercare ed assicurare quei servizi che, mai come in questi periodi, sono diventati essenziali, come ad esempio le disinfezioni e le sanificazioni a salvaguardia della salute di chi in quegli ambienti abitualmente vive e lavora. Servizi che hanno assunto nell'immaginario collettivo un'importanza fondamentale per la tutela del lavoro, della salute e delle persone.

La scelta delle aziende con i giusti requisiti

Un ruolo importante inoltre è stato svolto anche dalle imprese di pulizia e disinfestazione che questi servizi hanno erogato e stanno continuando a farlo nel rispetto dei dettami di legge. Nonostante un iniziale stato confusionale che le ha viste affiancate anche ad operatori economici improbabili e privi dei titoli per po-

terlo fare, nati sull'onda speculativa dell'opportunismo economico dei primi periodi di pandemia, le imprese serie hanno saputo fare la differenza, riappropriandosi del ruolo che loro spettava.

A tal proposito ritengo opportuno riportare i requisiti di legge richiesti, relativamente alla disciplina delle at-



tività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione, normati dalla L. 25/01/94, n. 82 e successivo d. min. 7/7/97, n. 274 che all'art. 2 c. 3 l.a specifica come sia necessario per la pratica di suddette attività, lo: "[...] svolgimento di un periodo di esperienza professionale qualificata nello specifico campo di attività, di **almeno due anni per le attività di pulizia e di disinfezione e di almeno tre anni per le attività di disinfestazione, derattizzazione e sanificazione**,[...]"

È bene ricordare che per una rapida verifica dei requisiti di legge è sufficiente consultare una visura camerale aggiornata dell'azienda a cui si vuole affidare l'incarico, dalla quale è possibile evincere alla voce "Titolari di altre cariche o qualifiche" l'esistenza o meno di uno o più preposti alla gestione tecnica di cui al d. min. sopra citato.

Diamo qualche definizione

Affinché l'amministratore di condominio, possa avvalersi di collabora-

tori in regola con i requisiti di legge richiesti per l'espletamento dei vari servizi di pulizia, disinfezione e/o sanificazione, è opportuno innanzitutto chiarire il significato di ogni singola attività. Più nello specifico, così come per altro riportato nel d.m. 7/7/97, n.274 all'art.1 c.a :

Le attività di pulizia sono: "[...] quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a rimuovere polveri, materiale non desiderato o sporcia da superfici, oggetti, ambienti confinati ed aree di pertinenza".

Le attività di disinfezione sono: "[...] quelle che riguardano il complesso dei procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti confinati e aree di pertinenza mediante la distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni".

Le attività di sanificazione: "[...] riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti mediante l'attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione ovvero mediante il controllo e il miglioramento delle condizioni del microclima per quanto riguarda la temperatura, l'umidità e la ventilazione ovvero per quanto riguarda l'illuminazione e il rumore." La sanificazione è pertanto da intendersi come l'intervento combinato di un'accurata attività di pulizia prima e, di un'opera di disinfezione dopo. Importante sottolineare che l'ordine non è messo a caso in quanto l'efficacia della disinfezione è subordinata ad una corretta pulizia delle superfici da materiali inorganici ed organici che, se presenti, potrebbero interferire negativamente con le opere di disinfezione.

Credo sia importante fare un'ulteriore specificazione, per quanto attiene alle sanificazioni mediante vaporizzazione/aerosolizzazione con perossido di idrogeno. Va infatti ricordato, così come riportato nella circolare del Ministero della Salute n. 17644 del 22/05/2020, p.9 ad oggetto: *indicazioni per l'attuazione di misure contenitive del contagio da SAR-CoV-2 attraverso procedure di sanificazione di strutture non sanitarie (superfici, ambienti interni) e abbigliamento* che quest'ultima, “[...] considerata la classificazione del principio attivo, come anche il metodo di applicazione [...] è ristretto ai soli operatori professionali [...]”.

Ma vediamo ora, chi può fare cosa

Rifacendoci all'importanza dell'ordine procedurale sopracitato, possiamo quindi affermare che per una corretta opera di sanificazione all'interno di un vano scala condominiale ad esempio, è indispensabile procedere nell'ordine di seguito riportato:

1 effettuare una corretta pulizia con



prodotti detergenti di tutte superfici;

2 Procedere con una disinfezione con prodotti disinfettanti autorizzati, delle superfici maggiormente esposte al contatto fisico, quali ad esempio: pulsantiere, maniglie di portoni, ascensori, buche delle lettere e mancorrenti;



3 effettuare, se ritenuto necessario, a completamento ed ottimizzazione, delle procedure di pulizia e disinfezione succitate, un trattamento di sanificazione mediante vaporizzazione/aerosolizzazione con perossido di idrogeno al fine di raggiungere eventuali superfici non trattate in precedenza.

4 effettuare una adeguata aerazione dei locali.

Per quanto attiene alle fasi 1 e 2 succitate, è auspicabile che vengano effettuate dall'impresa di pulizia che attualmente svolge il servizio periodico presso il condominio. Si consiglia, in presenza di un traffico pedonale elevato, per via di uffici pubblici e/o di pubblica utilità (ad esempio studi medici, ecc.) un'implementazione del servizio di cui al punto 2.

Per quanto attiene invece alla fase

3, rappresentando uno scenario con un profilo di rischio più complesso, determinato da un lato dal principio attivo disinfettante utilizzato e dall'altro, dalla temporanea sospensione della fruibilità dell'ambiente trattato, nel caso specifico del vano scala condominiale, piuttosto che dell'ascensore o dell'androne, può essere esclusivamente svolta da aziende che abbiamo personale in possesso dei requisiti di legge come sopra riportato, capaci di mettere in atto tutte le procedure idonee richieste del caso. E' inoltre importante richie-

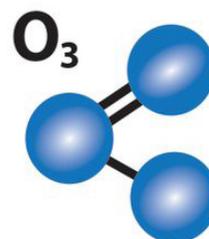


dere a compimento dell'intervento, attestato di sanificazione che ne certifichi la data, i luoghi trattati e la tipologia di intervento effettuato nonché il principio attivo utilizzato.

Due parole sull'ozono

L'ozono così detto generato "in situ" ovvero al momento dell'utilizzo mediante appositi generatori, nonostante abbia note qualità disinfettanti, ad oggi è ancora sottoposto a revisione dal Regolamento Europeo BPR (Biocidal Products Regulation) e pertanto non autorizzato come disinfettante. La normativa nazionale sui PMC (Presidio Medico-Chirurgico) infatti può autorizzare l'utilizzo di pro-

dotti contenenti principi attivi in revisione, ma non apparecchiature in grado di generarli. La normativa deputata a far ciò per l'appunto è quella europea. Per maggiori chiarimenti si consiglia la lettura del Rapporto ISS COVID-19, *Raccomandazioni ad interim sulla sanificazione di strutture non sanitarie nell'attuale emergenza COVID-19: superfici, ambienti interni e abbigliamento*, n. 25/2020, pag. 2 e 9". Per meglio orientarsi all'interno della scelta dei disinfettanti autorizzati che garantiscono un'azione vi-



rucida contro il virus del SARS-CoV-2 si consiglia inoltre la lettura del "Rapporto ISS COVID-19 n. 19/2020 ad oggetto *Raccomandazioni ad interim sui disinfettanti nell'attuale emergenza COVID-19: presidi medico chirurgici e biocidi*.

Grazie agli immensi sforzi delle nostre Autorità e del nostro collaudato Sistema Paese, oggi abbiamo gli strumenti giusti per poterci difendere, affinché quanto prima tutto ciò possa diventare un lontano ricordo. In tempo di pandemia abbiamo inoltre imparato a fare i conti con nuove terminologie che prima ricorrevano nel nostro lessico solo di rado, come distanziamento, vaccino, quarantena, droplets, pandemia, ffp2 e sanificazione. L'auspicio è che possano presto lasciare il passo alla leggerezza di quei momenti nei quali vivere sembrava semplice.

Inflazione e costo dei materiali

Gentili lettori, in questa rubrica parleremo di inflazione, l'argomento potrebbe sembrarvi altisonante, ma in qualità di amministratori dobbiamo comportarci con il principio del "buon padre di famiglia", pertanto lo scopo di quest'articolo è quello spiegare quale sia la situazione attuale dei prezzi sperando che possa servirvi per contenere l'aumento dei costi legati all'aumento di gas ed energia elettrica.

Con l'aiuto dei grafici possiamo avere pronteza visiva di quanto stia succedendo alle materie prime, ed in particolare andremo ad osservare il petrolio, il gas, il legname, il palladio ed infine il rame



Dal punto di vista tecnico, il wti è a ridosso di un'importante resistenza dinamica che in caso di rottura potrebbe prolungare la fase di rialzo spingendo i prezzi verso quota \$ 100,00.



Dal punto di vista tecnico, l'ascesa del natural gas ha avuto uno stop a quota \$ 6,46, la correzione del movimento rialzista ha spinto i prezzi in area \$ 3,518. Il movimento rialzista potrebbe riprendere riportando i prezzi prima verso area \$ 6 e successivamente verso area \$ 8,00



Dal punto di vista tecnico, il legname a differenza del gas e del petrolio, si trova a ridosso dei massimi storici, con i prezzi proiettati verso quota \$ 1.733,00.



Dal punto di vista tecnico, il palladio a differenza del gas e del petrolio si trova a ridosso dei massimi storici, con i prezzi proiettati verso quota \$ 3.000,00.



Dal punto di vista tecnico, il rame a differenza del gas e del petrolio si trova a ridosso dei massimi storici, con i prezzi proiettati verso quota \$ 10.700,00.

Dopo aver visionato in maniera tecnica l'andamento di alcune materie prime dovremmo aspettarci ancora altri aumenti legati al gas ed all'energia elettrica, pertanto sarebbe opportuno monitorare con estrema attenzione le bollette legati alle forniture degli stabili da Voi amministrati ed in caso di dubbi l'invito è quello di rivolgervi al vostro consulente energetico.



Come risolvere il problema del digital divide nei condomini

INTERNET VELOCE: quando come e come scegliere

Uno dei molteplici cambiamenti che la crisi pandemica ha determinato è la Necessità di interconnettere le abitazioni e non solo le AZIENDE alla RETE INTERNET in maniera più efficiente e performante rispetto al

comparazioni delle varie offerte disponibili sul mercato, con questo vademecum si vuole aiutare il consumatore finale e l'amministratore del condominio a fornire le migliori informazioni per permettere all'utente una scelta consapevole del servizio cercando di evitare le famose



passato.

Sia in modalità home office nonché per la fruizione dei pacchetti sportivi mediante l'accesso ad Internet, la Banda è diventata priorità persino dell'utente che pensava al telefono come un semplice apparecchio per comunicare...

Senza voler fare in questa sede

sorprese sgradite.

Cosa verificare?

1. Occorre sapere se nel condominio uno degli operatori in Fibra (Openfiber, Fibercop) abbiamo posato o meno gli apparati necessari alla fornitura in FTTH (la fibra in casa del cliente).
2. Una volta nota la presenza di

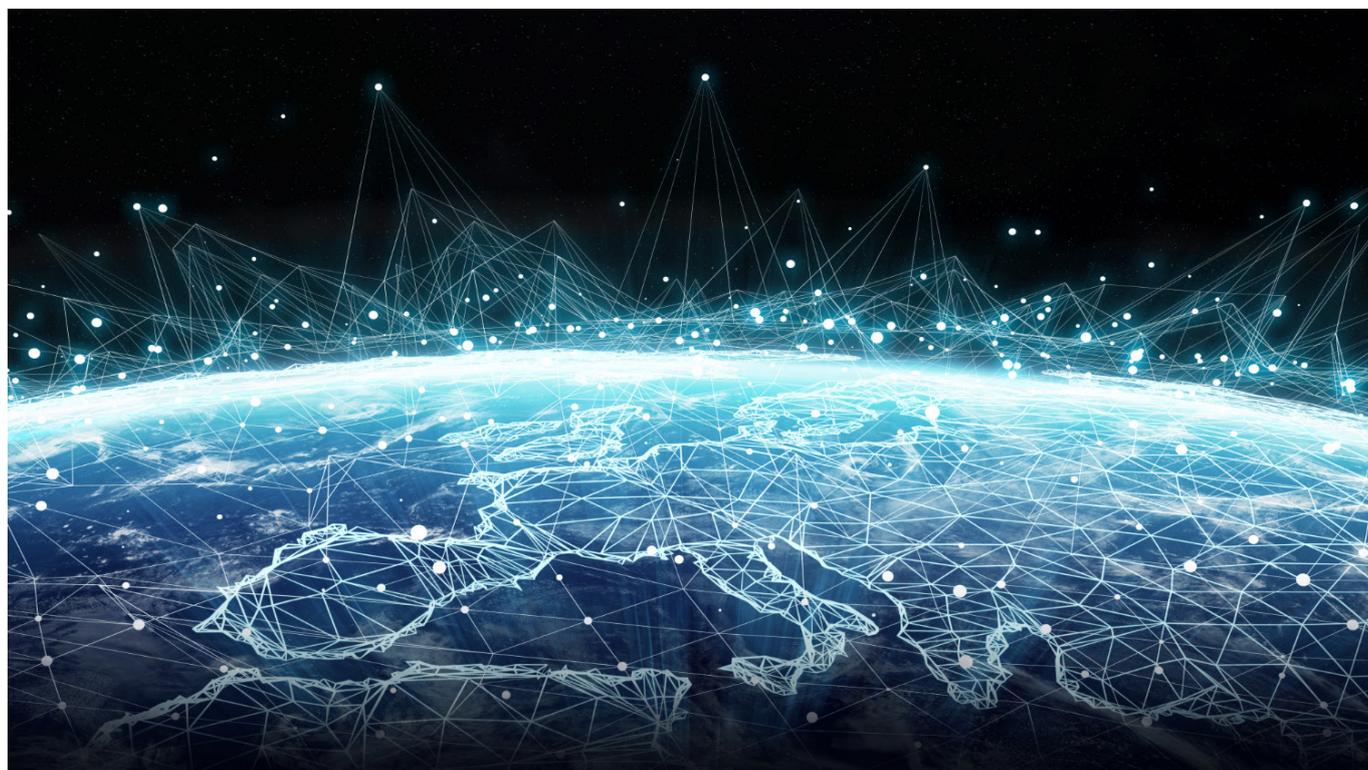
uno e più gestori in FTTH potremo scegliere l'operatore telefonico che in base agli accordi ha la possibilità di sfruttare quella tipologia di connessione.

3. In assenza di FTTH si potrà verificare se l'apparato telefonico dell'isolato (cabinet), sia collegato in fibra alla centrale telefonica: in questo caso la prestazione nominale per il cliente finale sarà inferiore ma nel concreto potremo operare e lavorativamente e guardare la TV con miglior efficienza rispetto alla vecchia ADSL.

Una nota per gli Amministratori di Condominio in relazione ai gestori

n. 259/2003).

Il Legislatore consente l'accesso senza l'autorizzazione dell'Amministratore poiché tali apparati rispettano la normativa sulle emissioni elettromagnetiche e in tal senso non sono inquinanti (diversamente da un apparato di rete Mobile 4G o 5G). Lo stesso Articolo 91, al comma 4-ter, del CCE prevede: "L'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad



che installano la fibra FTTH, tali operatori hanno la facoltà di accedere, "durante la fase di sviluppo della propria rete in fibra ottica, a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza" (art. 91, comma 4 bis, del d. lgs.

essi, a condizione che sia garantito che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo del comma 4-bis."

Il Legislatore ha voluto pertanto agevolare l'installazione di reti in fibra ottica negli immobili privati,

consentendola anche in assenza di una preventiva richiesta di utenza e persino senza il consenso del proprietario (o dell'amministratore del Condominio).

Tale attività necessita di un primo sopralluogo nell'edificio oggetto di interconnessione e solo in caso positivo, diventa possibile effettuare gli opportuni interventi all'interno dello stabile, che tuttavia si devono limitare ad interessare le parti comuni del Condominio e non coinvolgere in alcun modo le singole abitazioni. Naturalmente, nessuna spesa deve essere sopportata dal Condominio per le predette opere, che devono svolte a regola d'arte da una Ditta specializzata, incaricata dall'operatore.

La riparazione di qualsiasi eventuale danno che i lavori dovessero causare al Condominio si dovranno intendere in capo all'operatore.

Per tutte quelle zone invece non raggiunte dalla fibra si potranno, alternativamente alla connessione ADSL ove non sufficientemente performante, implementare le connessioni che sfruttino:

1. il protocollo 4G+ o 5G (ossia la rete mobile dei gestori telefonici) per erogare anche buone connes-

sioni internet.

2. i collegamenti Hyperlan (tipicamente dei fornitori locali) su banda pubblica.

In tutti i casi si tratterà di scegliere il Gestore Telefonico valutando alcuni aspetti economici non secondari:

- canone mese dei servizi inclusi;
- costi opzionali;
- canoni soggetti a promo o definitivi;
- eventuale vincolo contrattuale;
- nel caso l'utente scegliesse il modem del gestore, acquisto o comodato d'uso gratuito.

Questo VADEMECUM per effettuare domande semplici alle quali pretendere risposte chiare!!!

Lo scrivente appartiene all'Associazione degli Utility Manager ASSIUM, con lo scopo di formare e certificare professionisti in grado di consigliare il cliente (Privato e/o Azienda) nel labirinto delle telecomunicazioni. Disporre di un professionista, libero e indipendente è la migliore strategia per ottenere la soluzione ad un problema e non una vendita fine a se stessa!

EVVIVA



ACAP

**Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari**

Fondata nel 1999 - Accreditata al Mi.S.E.



☎ 334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori



Furto, smarrimento o appropriazione indebita del bancomat ed eventuale obbligo di restituzione da parte della Banca delle somme illecitamente prelevate

Nel presente contributo verrà trattato il caso in cui un consumatore subisca il furto, lo smarrimento o l'appropriazione indebita di uno strumento di pagamento (ad esempio il proprio "bancomat") e, prima che riesca a disporre il blocco, vengano effettuate operazioni di prelievo non autorizzate, portando all'attenzione del lettore alcune recenti decisioni giurisprudenziali sulle richieste di rimborso delle somme illecitamente prelevate inoltrate al prestatore dei servizi di pagamento (ovvero la banca).

La normativa applicabile.

Nel caso di specie risulta applicabile la direttiva UE/2015/2366 (recepita con *D.lgs. 218/2017, che ha modificato il D.Lgs. 11/2010 e il TUB*) sui servizi di pagamento nel mercato interno (*Revised Directive on Payment Services - PSD2*), che ha conferito alla European Banking Authority (EBA) il compito di definire linee guida e standard tecnici, tra i quali riveste particolare importanza la c.d. "autenticazione forte del cliente" (*Strong Customer Authentication - SCA*).

Tale misura di sicurezza consiste in una procedura di convalida dell'identificazione dell'utente detta "autenticazione a due fattori" (*Two Factor Authentication - 2FA*), basata sull'utilizzo congiunto di due metodi

di autenticazione tra i seguenti:

- conoscenza (qualcosa che solo l'utente conosce, come una password o un PIN);
- possesso (qualcosa che solo l'utente possiede, come un token/chiavetta, o uno smartphone);
- inerenza (qualcosa che caratterizza l'utente, come l'impronta digitale o il riconoscimento facciale).

Vediamo nello specifico quanto disposto dal D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 11:

- l'art. 7 stabilisce che l'**utente** abilitato all'utilizzo di uno strumento di pagamento abbia l'obbligo di:
 - a) utilizzare lo strumento di pagamento in conformità con i termini, esplicitati nel contratto quadro, che ne regolano l'emissione e l'uso e che devono essere obiettivi, non discriminatori e proporzionati;
 - b) **comunicare senza indugio**, secondo le modalità previste nel contratto quadro, al prestatore di servizi di pagamento o al soggetto da questo indicato, lo smarrimento, **il furto, l'appropriazione indebita o l'uso non autorizzato** dello strumento non appena ne viene a conoscenza; l'utente, ai sensi del secondo comma dello stesso articolo, non appena riceve uno strumento di pagamento deve adottare **tutte le ragionevoli misure idonee a proteggere le credenziali di sicurezza personalizzate**;

- l'art. 8 prevede, invece, che il **prestatore dei servizi di pagamento** debba assicurare che le **credenziali** di sicurezza personalizzate **non siano accessibili a soggetti diversi dall'utente abilitato** a usare lo strumento di pagamento;

- l'art. 11 stabilisce che, salvo l'obbligo di tempestiva comunicazione a carico dell'utilizzatore, nel caso in cui un'operazione di pagamento non sia stata autorizzata, **l'istituto di credito sia tenuto a rimborsare immediatamente** al pagatore l'importo dell'operazione medesima, riportando il conto corrente eventualmente acceso nello stato in cui si sarebbe trovato se l'operazione di pagamento non avesse avuto luogo;

autorizzata dall'utente medesimo, né che questi abbia agito in modo fraudolento o non abbia adempiuto con dolo o colpa grave a uno o più degli obblighi di cui all'articolo 7, disponendo, altresì, che è **onere del prestatore di servizi di pagamento**, compreso, se del caso, il prestatore di servizi di disposizione di ordine di pagamento, **fornire la prova della frode, del dolo o della colpa grave dell'utente**;

- secondo l'art. 12, comma 3, salvo se abbia agito in modo fraudolento o non abbia adempiuto a uno o più degli obblighi di cui all'articolo 7, con dolo o colpa grave, il pagatore può sopportare, per un importo comunque non superiore a euro 50, la perdita relativa a operazioni di pa-



- secondo l'art. 10, comma 2, quando l'utente di servizi di pagamento neghi di aver autorizzato un'operazione di pagamento eseguita, l'utilizzo di uno strumento di pagamento registrato dal prestatore di servizi di pagamento, compreso, se del caso, il prestatore di servizi di disposizione di ordine di pagamento, non è di per sé necessariamente sufficiente a dimostrare che l'operazione sia stata

pagamento non autorizzate derivanti dall'utilizzo indebito dello strumento di pagamento conseguente al suo furto, smarrimento o appropriazione indebita.

L'onere della prova.

Come ha avuto modo di precisare la giurisprudenza di legittimità, ai sensi del combinato disposto del D.Lgs. 27 gennaio 2011, n. 10, art. 7, comma 1, lett. b, e art. 12, comma

4), l'utente dei servizi di pagamento è tenuto a "comunicare senza indugio l'uso non autorizzato dello strumento non appena ne viene a conoscenza", essendo altrimenti tenuto, qualora "con dolo o colpa grave", non abbia adempiuto a tale obbligo, a sopportare "tutte le perdite derivanti da operazioni di pagamento non autorizzate". Più precisamente all'utente che agisca per la restituzione di prelievi non autorizzati, spetta la prova della tempestiva comunicazione della natura fraudolenta del prelievo, mentre sulla Banca grava l'onere di provare che l'utilizzatore "abbia

La Suprema Corte ha avuto modo di ribadire che "in tema di responsabilità della banca in caso di operazioni effettuate a mezzo di strumenti elettronici, anche al fine di garantire la fiducia degli utenti nella sicurezza del sistema (il che rappresenta interesse degli stessi operatori), è del tutto ragionevole **ricondere nell'area del rischio professionale del prestatore dei servizi di pagamento**, prevedibile ed evitabile con appropriate misure destinate a verificare la riconducibilità delle operazioni alla volontà del cliente, la possibilità di una utilizzazione dei codici di accesso al sistema da parte dei terzi,



agito con dolo o colpa grave ovvero non abbia adottato le misure idonee a garantire la sicurezza dei dispositivi personalizzati che consentono l'utilizzo dello strumento di pagamento".

non attribuibile al dolo del titolare o a comportamenti talmente incauti da non poter essere fronteggiati in anticipo" (Cass. n. 2950/2017; Cass. n. 9721/2020).
Secondo la Cassazione la banca

deve adoperarsi per impedire prelievi abusivi ed ha l'onere di dimostrare che il prelievo non è opera di terzi, ma è riconducibile comunque alla volontà del cliente (**dolo**) o ad una sua condotta che abbia dato adito o aggravato il prelievo illegittimo (**colpa grave**).

La colpa grave consiste in *"un comportamento consapevole dell'agente che, senza volontà di arrecare danno agli altri, operi con straordinaria e inescusabile imprudenza o negligenza, omettendo di osservare non solo la diligenza media del buon padre di famiglia, ma anche quel grado minimo ed elementare di diligenza generalmente osservato da tutti"* (Cass. n. 14456/2001; Cass. n. 21679/2009).

tamente prelevate a seguito di furto, smarrimento o sottrazione dello strumento di pagamento, emesse sulla scorta della predetta legislazione e dei principi sulla ripartizione dell'onere della prova.

In un caso approdato in Cassazione, una correntista asseriva di essere stata impossibilitata a controllare il proprio conto corrente acceso presso Poste Italiane, in ragione di gravi problemi di salute che non le avevano consentito di recarsi in Italia per un biennio.

Tornata in Italia la correntista aveva constatato che sul proprio conto corrente risultavano ammanchi relativi ad operazioni dalla medesima mai eseguite ed aveva quindi spor-



Casi e soluzioni adottate della giurisprudenza e dall'Arbitro Bancario.

Di seguito verranno riportate alcune recenti pronunce giurisprudenziali su richieste di rimborso di somme illeciti-

to denuncia ai Carabinieri, disconoscendo le predette operazioni.

La correntista osservava che dagli estratti conto risultavano utilizzi anomali, anche a distanza di poco

tempo, in luoghi molto lontani e in diverse città degli Stati Uniti, circostanza che avrebbe dovuto indurre l'istituto di credito a bloccare immediatamente la carta. La correntista richiedeva, quindi, a Poste Italiane l'immediata restituzione delle somme fraudolentemente prelevate da terzi.

La Suprema Corte ha ritenuto che aspettare **oltre due anni** per comunicare un "uso non autorizzato" dello strumento di pagamento, integrasse "colpa grave" da parte della correntista e che, pertanto, la sua richiesta di rimborso dovesse essere respinta (Cass n.18045/2019).

In altro caso sottoposto alla Suprema Corte, due coniugi cointestatari di un conto corrente postale, si accorgevano che nei **due giorni precedenti** il conto era stato azzerato mediante prelievi non autorizzati tramite carta bancomat.

Lo stesso giorno della scoperta i due correntisti comunicavano l'accaduto a Poste Italiane, che provvedeva a bloccare il bancomat.

I due ricorrenti chiedevano il rimborso della somma prelevata illecitamente ma le Poste Italiane resistevano alla domanda sostenendo che la tessera bancomat costituiva da sola documento valido per il prelievo, senza bisogno di ulteriori documenti di identità.

Il Tribunale, in primo grado, aveva ritenuto che i due correntisti non avevano fornito la prova della diligenza usata per impedire il furto o la clonazione del bancomat, anzi era ravvisabile una "tardiva richiesta di blocco della carta", e che, comunque, la banca non era responsabile per i prelievi anteriori al blocco.

La Suprema Corte, richiamando una sua precedente pronuncia, ha osservato che *"la responsabilità della banca per operazioni effettuate a mezzo di strumenti elettronici, con particolare riguardo alla verifica della loro riconducibilità alla volontà del cliente mediante il controllo dell'utilizzazione illecita dei relativi codici da parte di terzi, ha natura contrattuale e, quindi, va esclusa se ricorre una situazione di colpa grave dell'utente, configurabile nel caso di protratta mancata attivazione di una qualsiasi forma di controllo degli estratti conto"*, tuttavia, nel caso di specie, ha ritenuto che **un solo giorno** di ritardo nel controllo dovesse essere ritenuto congruo alla stregua di quanto disposto dal D.Lgs. n. 11 del 2010, artt. 7 e 9, i quali richiedono che la denuncia avvenga senza indugio, "termine che va nel caso concreto adeguatamente valutato, e comunque non oltre 13 mesi dalla conoscenza del fatto". (Cass. n. 9721/2020; cfr. Cass. n.18045/2019) Inoltre, la Suprema Corte sopra richiamata ha osservato che i correntisti non dovessero dimostrare di non aver ceduto ad alcuno la tessera o il PIN e di avere diligentemente custodito la carta, come invece erroneamente sostenuto dal Tribunale. Al contrario, la banca avrebbe dovuto fornire la prova della riconducibilità dell'operazione al cliente, pertanto il ricorso è stato accolto con conseguente diritto dei correntisti al rimborso delle somme illecitamente prelevate.

In un altro caso una correntista, mentre si trovava a cena in un ristorante, subiva il furto della propria borsa contenente la propria car-

ta bancomat. A seguito del furto, nell'arco temporale di circa 40 minuti, venivano effettuati quattro prelievi non autorizzati, ma la carta veniva bloccata solo qualche ora successiva al furto.

L'Istituto di credito rigettava la richiesta di rimborso delle somme illecitamente prelevate a seguito del furto ritenendo che la correntista avesse presumibilmente conservato il pin unitamente al bancomat, in quanto i prelievi erano stati effettuati mediante la digitazione del codice segreto, con conseguente responsabilità della correntista per inosservanza degli obblighi di custodia, e che i prelievi stessi fossero comunque antecedenti alla richiesta di blocco della carta.

L'istituto di credito aveva altresì allegato una perizia tecnica nella quale si evidenziava che, *" per risalire al codice PIN di una carta bancomat con CHIP, sarebbero stati necessari tempi lunghi e costi elevati"*, incompatibili con la brevità del lasso temporale intercorso tra il furto ed i prelievi non autorizzati.

Il Tribunale ha ritenuto che tali elementi non costituissero circostanze idonee a ravvisare una colpa grave dell'utilizzatore ovvero la mancata adozione delle misure idonee a garantire la sicurezza del dispositivo di pagamento, anzi, ha affermato che *"in assenza di un quadro probatorio che dimostri che l'utilizzatore*

non ha adottato le misure idonee a garantire la sicurezza della carta, si deve presumere che il medesimo si sia comportato correttamente e che il PIN sia stato carpito dal sistema da parte di colui che ha sottratto la carta, senza che la Banca abbia apprestato adeguati sistemi per evitarlo" (Tribunale di Roma, n. 3931/2021).



In un caso analogo deciso dall'Arbitro Bancario e Finanziario, con riferimento al dovere di custodia delle credenziali della carta di debito, l'intermediario ha eccepito la colpa grave del

ricorrente, sostenendo la congiunta conservazione dello strumento di pagamento con il codice segreto, sulla scorta del breve lasso di tempo intercorso tra il furto della carta e la prima operazione nonché sulla base di una consulenza tecnica secondo la quale non sarebbe stato possibile estrarre il codice PIN dal CHIP della carta in breve tempo e con risorse limitate. Il Collegio non ha ritenuto che la Banca fosse riuscita a dimostrare la colpa grave della parte ricorrente sulla base delle predette argomentazioni e, pertanto, ha accolto la richiesta di rimborso (cfr. ABF Collegio di Torino, Decisione N. 19773 del 03 settembre 2021).



E se l'amministratore di condominio non è aggiornato?

Ma se un amministratore si fa nominare senza aver eseguito i corsi di aggiornamento di cui all'art. 71-bis, comma 1, lett. g) delle disposizioni di attuazione del Codice Civile la delibera è nulla?

La risposta è : non vi è nullità della delibera assembleare di nomina, ma può tutto al più essere valutata come irregolarità tale da portare alla revoca giudiziale del mandato. Sulla questione ormai la giurispru-

denza ha fatto chiarezza.

inziale e 15 ore annuali per l'aggiornamento professionale. Vogliamo qui, richiamando le citate norme, ormai note agli amministratori sottolineare l'importanza della formazione, non solo per la propria professionalità e per essere al passo con i tempi, ma per non incorrere in vertenze che potrebbero esporre la ns professione a liti con i condomini.



Acap è sempre attenta alla tutela ed alla professionalità della categoria proponendo tramite piattaforma e sul nostro sito www.amministratoriacap.it costante e continuativa formazione, questo grazie anche alle iniziative dei nostri responsabili regionali che propongono continui corsi.

L'obbligo dell'aggiornamento annuale.

Con l'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012 di riforma del condominio, sono stati introdotti una serie di requisiti per lo svolgimento dell'attività di amministratore, fra i quali campeggia quello della formazione/aggiornamento professionale.

Con il decreto 140/2014 nello specifico hanno introdotto le 72 ore per la durata minima del corso formazione

L'Auspicio di Acap è portare alla formazione anche i condomini, un progetto in tal senso è stato avviato in Piemonte ed in Lombardia; Nei condomini ove abbiamo portato la formazione nelle abitazioni dei singoli proprietari la gestione ed il rapporto professionale tra amministratore ed amministrato ha fatto registrare una accelerazione e semplificazione delle decisioni assembleari, nel passato a volte vissute con tensione per incomprensioni comunicative



La riforma del processo civile e le implicazioni in tema di ADR: negoziazione assistita, mediazione, arbitrato

La riforma del processo civile le implicazioni in tema di ADR: Negoziazione assistita, Mediazione, Arbitrato Avanza nei propositi del Legislatore l'idea che la tutela dei diritti non possa trovare esclusivo sbocco nella giurisdizione e quindi si tenta di implementare l'uso di strumenti alternativi.

In tal senso deve essere letta la estensione a numerose altre ipotesi del «ricorso obbligatorio alla mediazione, in via preventiva» e cioè come condizione di procedibilità rispetto al giudizio, anche se il Legislatore avrebbe dovuto avere più coraggio e sanzionare il mancato esperimento preventivo con la scure della improcedibilità non sanabile. Di gran supporto invece quelle disposizioni che rendono possibile produrre in giudizio la relazione tecnica effettuata all'interno del procedimento di mediazione (DDL Comma 4, lett. i.), come pure la possibilità di fare istruttoria stragiudiziale nel corso della negoziazione assistita, utilizzabile nel giudizio iniziato, riassunto o proseguito dopo la negoziazione (DDL Comma 4, lett. s e t.). In entrambi i casi è richiesto l'accordo delle parti, ma, già la giurisprudenza si stava affacciando a tali approdi, mentre le stesse parti aderirebbero in vista del contenimento delle spese processuali e della riduzione dei

tempi.

Vediamo nel dettaglio le modifiche sulle varie ADR cominciando dalla **Negoziazione assistita**

La semplificazione della procedura attuale, specialmente per ciò che riguarda la fase di avvio con la possibilità di inserire patti di trasferimento immobiliare con efficacia obbligatoria nell'accordo di separazione o divorzio negoziato con l'assistenza degli avvocati, come pure l'attribuzione ai legali della valutazione di congruità sull'assegno di mantenimento, confermano l'attitudine dell'accordo a sostituire il provvedimento giudiziale anche per ciò che riguarda la determinazione degli effetti economici.

Pregevole, poi, la previsione di riutilizzare l'istruttoria stragiudiziale all'interno del processo, che abbrevia la fase di trattazione e consegna il contraddittorio nelle mani dei difensori, senza dire della possibilità di concludere accordi anche in materia di lavoro, svincolandosi dal dominio dei sindacati.

Passiamo alla Mediazione

La riforma dovrebbe attestarsi intorno alle «conseguenze della mancata partecipazione», al fine di favorire l'incontro tra le parti e, di conseguenza, delle loro volontà.

Finora ogni conseguenza al riguardo è coincisa con una sanzione processuale (dichiarazione di improcedibilità, valutazione ai sensi dell'art. 116, comma 2, cpc) o con un esborso commisurato al giudizio (condanna al pagamento di una somma corrispondente al contributo unificato).

Ben vengano, dunque, le disposizioni che mirano a incentivare il ricorso alla mediazione incidendo sui costi [Comma 4, lett. a, dove si prevedono, a favore delle parti, l'introduzione del patrocinio a spese dello Stato, l'aumento dell'esenzione dall'imposta di registro sull'accordo raggiunto e i nuovi crediti di imposta per il compenso dell'avvocato e per il contributo unificato versato nel

beneficiari del patrocinio gratuito, la stessa norma prevede una più generica riforma delle spese di avvio e delle indennità] e, soprattutto, sulla capacità e sulla professionalità di coloro che offrono il relativo servizio [Vanno in questo senso gli interventi sulla formazione dei mediatori (comma 4, lett. l), sugli obblighi dei responsabili degli organismi e degli enti formatori (lett. n), sulla qualità e sulla trasparenza degli enti abilitati a costituire organismi di mediazione (lett. m).].

Tuttavia, anche in tal caso il Legislatore avrebbe dovuto avere un approccio maggiormente favorevole allo spirito intrinseco della mediazione. La mediazione funziona quando i mediatori sono capaci, e quindi è



giudizio estinto a seguito dell'avvenuta conciliazione. (per gli organismi invece, oltre al credito di imposta per l'indennità non riscossa dai be-

venuto il momento di investire drasticamente sulla formazione e sulle strutture, istituire un insegnamento universitario specifico per media-

zione e negoziazione e pretendere che gli operatori della mediazione abbiano lo stesso livello di professionalità che gli utenti riscontrano nel processo. Non basta, quindi, aumentare le ore dei corsi di formazione e di aggiornamento attuali, o introdurre un "percorso di approfondimento giuridico" per soggetti

rie su cui gli stessi aspiranti magistrati vengono valutati in sede di concorso, in quanto la mediazione è possibile lungo tutto l'arco temporale del processo e sino a quando non vi sia stata sentenza definitiva.

È sulla forma mentis degli operatori che bisogna intervenire ed in tal senso, giudici, avvocati, CTU e me-



che non hanno un titolo di base specifico, occorre assicurare che la formazione sia effettiva ed efficace, svolta su materie metagiuridiche e su argomenti relativi alle tecniche del negoziato.

Parimenti, se davvero si intende valorizzare la mediazione demandata non basta inserire l'obbligo formativo sulle materie di mediazione, quale elemento valutativo in termini di progressione di carriera per i magistrati.

Piuttosto venga inserito tra le mate-

diatori devono avere lo stesso bagaglio culturale e formativo.

Discorso a parte merita l'**Arbitrato**, in quanto in esso non si riscontrano le criticità relative ai metodi alternativi a carattere negoziale, in quanto la scelta di questo strumento è sempre e soltanto volontaria; la professionalità dei soggetti implicati (arbitri e camere arbitrali) è piuttosto elevata e comunque, salvo rare eccezioni, sono le stesse parti a determinare lo standard richiesto e a individua-

re chi lo possiede; inoltre, dato che questo ADR garantisce una soluzione della controversia, automaticamente contribuisce a ridurre il carico della giurisdizione. L'insieme di queste caratteristiche fa sì che lo Stato (non i magistrati) abbia tutto l'interesse a migliorare l'arbitrato e a favorirne concretamente l'utilizzo. Fra gli aggiornamenti più importanti emerge la previsione di una disciplina della *translatio iudicii* da arbitrato a giudizio ordinario e viceversa (comma 15, lett. g), resasi necessaria dopo la pronuncia di Corte cost., 19 luglio 2013, n. 223.

Degna di nota, poi, è la riduzione da un anno a sei mesi del cd. termi-

merito della controversia quando la decisione arbitrale è secondo diritto, e alla lett. b, sull'esecutività del decreto con cui il lodo straniero di condanna viene reso efficace in Italia.

Senza dubbio, però, la novità più rilevante è quella che legittima gli arbitri rituali ad adottare provvedimenti cautelari. Questa possibilità era già stata implicitamente annunciata con la riserva finale inserita nell'art. 818, cpc dalla riforma del 2006, che a sua volta teneva conto dell'apertura operata con l'art. 35, comma 5, d.lgs n. 5/2003 in tema di arbitrato societario.



ne lungo per impugnare il lodo per nullità (lett. e).

Utili, ancora, le precisazioni di cui alla lett. d, sul potere delle parti di scegliere la legge applicabile al

La soluzione prevista distingue la fase di concessione del provvedimento, presieduta dal potere dichiarativo e perciò attribuibile all'arbitro, dalla fase attuativa del-

la misura, che in quanto richiede poteri coercitivi, deve sempre avvenire «sotto il controllo del giudice ordinario». Al potere arbitrale in fase dichiarativa non vengono messi limiti, pertanto agli arbitri dovrà essere consentito emanare provvedimenti sia anticipatori che conservativi, né sembra che sia necessario un decreto di esecutività per procedere all'attuazione.

In ogni caso il potere cautelare viene riconosciuto solo in seguito a esplicita pattuizione nella convenzione arbitrale o in separato atto successivo.

A nostro avviso si poteva procedere al contrario e prevedere in generale il potere medesimo salva la esplicita volontà contraria delle parti. In ogni caso, anche a pattuizione avvenuta, finché non c'è stata l'accettazione degli arbitri resta ferma la competenza giurisdizionale ex art. 669-quinquies, cpc.

In caso di reclamo si rientra in sede giurisdizionale, sebbene solo per vizi processuali e per contrasto con l'ordine pubblico.

Nel senso di rafforzare il rapporto di fiducia delle parti verso l'istituto rientra la norma che enfatizza l'obbligo di terzietà dell'arbitro, introducendo la previsione del duty of disclosure, ossia una dichiarazione di indipendenza che previene l'insorgere di problemi relativi anche a situazioni non contemplate dalla disciplina della ricusazione.

Il nuovo metodo presenta il vantaggio di ovviare agli angusti termini di ricusazione, divenendo possibile far valere anche successivamente la responsabilità dell'arbitro che, avendo reso la dichiarazione (se non l'ha resa, ai sensi della lett. a, viene invalidata l'accettazione della nomina.), non abbia rivelato la propria parzialità originaria o sopravvenuta; difatti in quel caso ricorre l'omissione di un atto dovuto che comporta la decadenza, rilevante ai sensi dell'art. 813-ter, comma 1, n. 1, cpc.



- **Mediazione**
- **Arbitrato**
- **Negoziazione assistita**
- **Composizione negoziata della crisi d'impresa**
- **Esdebitamento**
- **Consulenza legale per imprenditori e società**
- **Formazione**



La riforma del codice di rito civile. La modifica del pignoramento presso terzi

Il testo riformato dell'art. 543 cod. proc. civ. **entrerà in vigore il 22 giugno 2022**, come prescritto dall'art. 1 della succitata legge di riforma, in quanto il comma 37 ha previsto che le disposizioni comprese dal comma 27 al comma 36, vengano applicate ai procedimenti instaurati a decorrere dal centottantesimo giorno successivo dalla data di entrata in vigore della legge medesima (24 dicembre 2021). All'art. 543 cod. proc. civ. sono stati aggiunti, dopo il quarto, i seguenti commi:

“ Il creditore, entro la data dell'udienza di comparizione indicata nell'atto di pignoramento, notifica al debitore e al terzo l'avviso di avvenuta iscrizione a ruolo con indicazione del numero di ruolo della procedura e deposita l'avviso notificato nel fascicolo dell'esecuzione. La mancata notifica dell'avviso o il suo mancato deposito nel fascicolo dell'esecuzione determina l'inefficacia del pignoramento.

Qualora il pignoramento sia eseguito nei confronti di più terzi, l'inefficacia si produce solo nei confronti dei terzi rispetto ai quali non è notificato o depositato l'avviso. In ogni caso, ove la notifica dell'avviso di cui al presente comma non sia effettuata, gli obblighi del debitore e del terzo cessano alla data dell'udienza indicata nell'atto di pignoramento”.

Dunque: sul creditore precedente già incombe l'onere di iscrivere a ruolo il procedimento espropriativo

presso terzi nel termine di 30 giorni dalla data di ricevimento dall'ufficiale giudiziario dell'originale dell'atto di pignoramento notificato, ma **a partire dal prossimo giugno** sarà tenuto a notificare l'avvenuta iscrizione a ruolo anche al debitore esecutato e al terzo presso cui si trovano il bene o il credito pignorato depositando il relativo avviso nel fascicolo dell'esecuzione entro la data dell'udienza di comparizione indicata nell'atto di pignoramento, a pena di inefficacia dello stesso.

A tal proposito va ricordato che questa previsione è già contenuta nell'art. 164-ter delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile il quale, appunto, prescrive l'inefficacia del pignoramento per mancato deposito della nota di iscrizione a ruolo nel termine stabilito ed impone al creditore, entro 5 giorni dalla scadenza del termine, a farne dichiarazione, mediante atto notificato, al debitore e all'eventuale terzo. Ogni obbligo di questi ultimi cessa allorché la nota di iscrizione a ruolo non sia stata depositata nei termini di legge.

Dalla relazione illustrativa che accompagna il testo, emerge che il fine ultimo dei commi aggiunti all'art. 543 cod. proc.civ. è quello di consentire una celere liberazione dei beni già sottoposti a pignoramento evitando il ricorso al giudice dell'esecuzione e, soprattutto, di informare il debitore e il terzo della

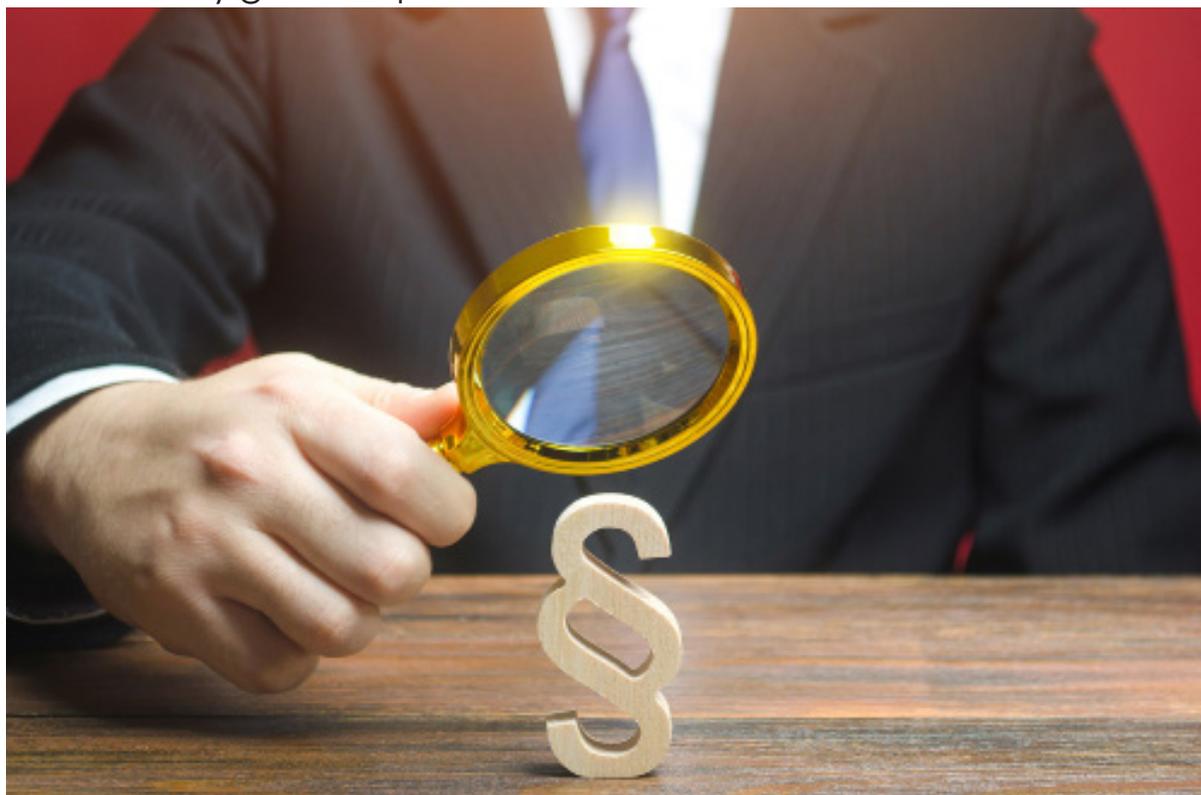
prosecuzione del processo esecutivo allorquando il creditore non li abbia avvisati dell'iscrizione a ruolo entro la data dell'udienza di comparizione indicata nell'atto di pignoramento.

Di seguito le osservazioni riportate nel testo della Relazione illustrativa :
"La previsione mira a completare il disposto dell'articolo 164-ter disp. att. del codice di procedura civile che, al primo comma, stabilisce che il creditore – entro cinque giorni dal termine prescritto per il deposito della nota di iscrizione a ruolo della procedura (nell'espropriazione presso terzi, 30 giorni ex articolo 543 del codice di procedura civile) – provveda a dichiarare al debitore e all'eventuale terzo, "mediante atto notificato", la sopravvenuta inefficacia del pignoramento derivante dal tardivo o mancato deposito.

La disposizione vigente mira a consentire una rapida liberazione dei beni (soprattutto, dei crediti pignorati presso *debitores debitorum* pubblici, come INPS) già sottoposti a

pignoramento, evitando il ricorso al giudice dell'esecuzione per sbloccare somme o cespiti non più vincolati alla soddisfazione del creditore in ragione dell'automatica cessazione degli obblighi di custodia in capo al terzo.

Tuttavia, la disposizione non prevede alcuna sanzione (salvo, presumibilmente, una responsabilità aquiliana del creditore nei confronti dell'esecutato) e la mancata informazione al terzo non consente a quest'ultimo di avvedersi della già verificatasi liberazione dei beni. Occorre conseguentemente prevedere che anche dell'avvenuta iscrizione a ruolo – e, dunque, della permanenza del vincolo di pignoramento – sia reso edotto il terzo pignorato, stabilendo altresì che l'inottemperanza all'obbligo di avviso del terzo comporta il venir meno degli obblighi ex articolo 546 cpc in capo a quest'ultimo a far data dall'udienza indicata nell'atto di pignoramento".





Le agevolazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche: una panoramica sintetica

Per i contribuenti che effettuano interventi per eliminare le barriere architettoniche, la normativa tributaria prevede diverse tipologie di agevolazioni:

- la detrazione Irpef per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e)
- la nuova detrazione del 75%, valida solo per l'anno 2022, introdotta dalla legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022)
- la detrazione del 110% (Superbonus) prevista per gli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a determinati interventi "trainanti".

La detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili è possibile fruire di una detrazione Irpef pari al:

- 50%, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2021
- 36%, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2022.

Rientrano nella categoria degli interventi agevolati:

- quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio, ascensori e montacarichi)
- i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

La detrazione non è fruibile contemporaneamente alla detrazione del 19% prevista per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento della persona con disabilità.

La detrazione è prevista solo per interventi sugli immobili effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna della persona con disabilità.

Non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità. Per esempio, non rientrano nell'agevolazione l'acquisto di telefoni a viva voce, schermi a tocco, computer o tastiere espanse.

Per questi beni, comunque, è già prevista la detrazione Irpef del 19%, in quanto rientranti nella categoria dei sussidi tecnici e informatici.

Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione rientrano:

- la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione
- la sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, se conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

La detrazione del 75% per l'anno 2022

La legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) ha introdotto una nuova agevolazione, valida solo per le spese sostenute nel 2022, per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Consiste in una detrazione d'imposta del 75% delle spese documentate sostenute nel periodo tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2022 e va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo.

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- 40.000 euro, moltiplicati per il

numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari

- 30.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

La detrazione spetta anche per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

In alternativa alla detrazione, è possibile optare:

- per la cessione ad altri soggetti del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante
- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolati (cosiddetto

sconto in fattura).

La detrazione del 110% (Superbonus) per interventi “trainati”

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021 per gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione alle persone con disabilità grave, è possibile usufruire del “Superbonus” (detrazione del 110%). Per richiedere tale agevolazione è però necessario che questi lavori siano eseguiti congiuntamente a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (cosiddetti interventi

trainanti).

Inoltre, in alternativa alla detrazione, è possibile optare per la cessione ad altri soggetti del credito d’imposta corrispondente alla detrazione spettante o per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura).

Con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 12 novembre 2021 sono state fornite le istruzioni per la compilazione del modello di comunicazione delle opzioni



G.S.S.I. Srl

un interlocutore unico in grado di offrirti **prezzi contenuti e tempestività negli interventi**, grazie alla costante collaborazione e **comunicazione fra i tecnici**, la competenza e il **continuo aggiornamento del nostro staff**.

- Vendita, installazione e manutenzione di presidi di protezione **antincendio**
- Realizzazione ed installazione di **impianti elettrici, idraulici e termici**
- Installazione di sistemi di **antifurto, antintrusione, videosorveglianza**
- Impianti **videocitofonici e citofonici**
- Riparazione di **cancelli elettrici**
- **Ristrutturazioni**
- **Restauro tetti e facciate**
- Imprese di **pulizie**
- **Corsi antincendio**

Tecnici certificati :

I nostri tecnici sono certificati e qualificati per poter operare nel settore dell'**antincendio**.

Prodotti omologati :

Prodotti di qualità, **omologati** e rigorosamente **Made in Italy**.

Formazione continua :

Secondo le più recenti **normative** che disciplinano il settore antincendio e in materia di **sicurezza e prevenzione**.



SUPER BONUS - BONUS FACCIATE - BONUS CASA RISTRUTTURAZIONI CHIAVI IN MANO

110% - 90% - 65% - 50%

Con il supporto di G.S.S.I. Srl avrai a disposizione un team di professionisti e una gestione garantita al 110%

AFFIDATI A NOI !!!



Ristrutturazione
chiavi in mano



* **Contattaci subito per scoprire la speciale convenzione riservata agli studi di Amministrazione**

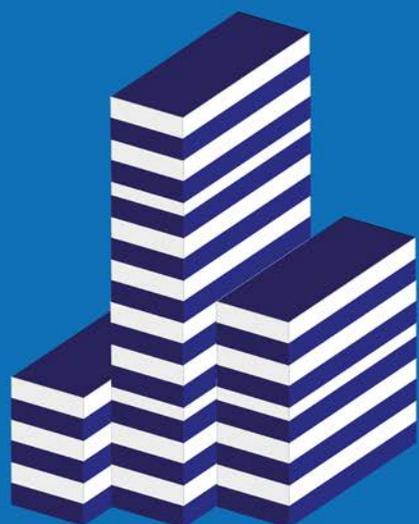


Uffici: Via Francesco de Sanctis, 107/A - 10142 - Torino
Mail : gssisrl@gssisrl.com

WWW.GSSISRL.IT
Facebook: GSSI SRL
Tel. 011.6290635 - 392.5455621

**Casa Comune ringrazia le sedi
ACAP e i loro responsabili che
più si sono prodigati per la
realizzazione di questo numero**

Agrigento	Pasquale Palumbo
Brescia	Raffaele Caratozzolo
Cagliari	Martino Congia
Milano	Giulio Prina
Monza-Brianza	Stefano Petrelle
Napoli	Nunzio Costa
Pescara	Grazia Pagliara
Piacenza	Valentina Tussi
Roma	Carlo Foti
Taranto	Salvatore Smiraglia



ACAP

**Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari**

Fondata nel 1999 – Accreditata al Mi.S.E.