

# Casa Comune

Periodico ACAP n. 2 / 2022



**D**ecreto  
ingiuntivo  
non opposto e  
consumatori sotto  
l'egida della  
Corte di Giustizia  
dell'Unione  
Europea

**R**isolvere le liti del  
Superbonus con la  
mediazione

**L**a cessione del  
credito e la trappola  
della liquidità

**L'**amministratore  
e la sicurezza  
antincendio



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**

5



Rag. Pierpaolo Lusci **Competenze e responsabilità dell'amministratore nella gestione della sicurezza antincendio**

10



Ing. Giuseppe Vetrò **La Guerra tra Russia e Ucraina, le sanzioni europee e gli aumenti dei costi energetici. Cosa può fare un Utility Manager Certificato.**

12



Rag. Pierpaolo Lusci **Requisiti e compiti dell'amministratore di condominio**

17



Dott.ssa Valentina Tussi **Liti Superbonus: la mediazione, una soluzione possibile**

21



Dott. Sergio De Palmas **Usucapione in mediazione**

23



Dott. Massimo Valenza **Decreto ingiuntivo non opposto e consumatori sotto l'egida della Corte di Giustizia dell'Unione Europea**

26



Avv. Nunzio Costa **La cessione del credito e la trappola della liquidità**

33

"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

L' Agricoltura Europea oggi. Questo mio redazionale vuole affrontare un tema molto caro di come sta la situazione attuale dell'agricoltura nel nostro continente. Nelle diverse regioni d'Europa è il risultato delle condizioni ambientali e storiche. Nell'Europa meridionale si pratica un'agricoltura estensiva, il contadino ricava dal suo terreno ciò che gli serve per vivere, si tratta quindi di una agricoltura di sussistenza.

L'uso di macchinari è molto limitato. In Europa, su quasi tutti i suoli più fertili è ormai praticata una agricoltura di tipo intensivo, per cui si fa un largo uso di macchinari e di sostanze chimiche, per rendere il terreno più fertile e per avere una maggiore produzione in un tempo limitato.

Nelle aree di agricoltura intensiva è praticato anche l'allevamento e molti terreni vengono utilizzati come pascolo permanente per tutto l'anno.

Gli animali allevati sono soprattutto i bovini, perché essi forniscono la carne e il latte, vedi gli allevamenti di bufali nelle aree della regione Campania, per produrre la mozzarella di bufala doc e i suoi derivati. Oggi tale prodotto caseario viene esportato in tutto il mondo come eccellenza campana e

la troviamo su tutti i tavoli nelle aziende ristoratrici.

I principali prodotti coltivati in Europa sono i cereali, il grano, l'orzo, l'avena, la segale e il riso.

Tra gli altri prodotti citiamo: la patata; la barbabietola da zucchero; le piante tessili; gli agrumi con dimentichiamo i tarocchi siciliano e i limoni di Sorrento e Amalfi dai cui si ricava il famoso limoncello altro fiore all'occhiello delle risorse enogastronomiche di aree importanti del nostro Paese e da non dimenticare la vite da cui si ricavano vini rinomati che fatto il successo dei viticoltori dell'Italia. Oggi il nostro vino viene esportato in tutto il mondo.

Nell'Europa settentrionale, si producono grandi quantità di legnami come nei scandinavi. Tra gli altri animali di allevamento citiamo: gli ovini; i caprini; i maiali; polli, cavalli.

Non dimentichiamo che oltre alle risorse agricole del nostro continente anche i mari che circondano l'Europa non sono tutti pescosi. La quantità e la qualità del pesce dipendono da molti fattori: la temperatura; correnti; possibilità di nutrimento. Purtroppo la pesca viene minacciata da un grosso problema l'inquinamento. Finalmente oggi si è presa coscienza di tale problematica

e la televisione trasmette sempre immagini di spiagge invase da plastiche, dove i voltati e gruppi studenteschi si armano di buona volontà e vanno a ripulire i litorali invasi da ogni genere di rifiuti, con la speranza che un futuro prossimo possiamo avere un ambiente dignitoso da lasciare alle future generazioni. Come noi sappiamo anche l'uso dei pesticidi non fa altro che danneggiare l'ecosistema, Proprio per questo motivo ci stiamo aprendo a coltivazione dei nostri prodotti agricoli di tipo biologico, per garantir la sicurezza alimentare ai consumatori. Oggi per meglio far conoscere le peculiarità del nostro territori si sono aperte tante aziende agricole e ittiche creando una una forma di turismo collegato all'ambiente agricolo, non solo

risorse artistiche e monumentali che abbonda sia nel nostro Paese che in altri paesi del continente, ma anche agriturismi e itturismi che si sono diffusi in tutta Italia per accogliere gli ospiti dal palato fine, che vanno alla ricerca di prodotti di alta qualità e di vivere esperienze collegate al mondo dell'agricoltura e della pastorizia. Notiamo più spesso che anche i giovani stanno lasciando le città per avvicinarsi ad un mondo affascinante come quello dell'agricoltura e di tutte le attività collegate all'ambiente marino. la mia rivista che dirigo vuole mettere all'attenzione di tutte quelle problematiche che sono collegate con l'ambiente e costruire alloggi rispettosi per un maggior risparmio energetico in modo da non inquinare il nostro pianeta.





## La rubrica del presidente Avv. Nunzio Costa

### Le Misure Protettive nella composizione negoziata ex DL 118/2021

Agli albori il Tribunale di Brescia, con provvedimento del 2 dicembre 2021, aveva dichiarato inammissibile il ricorso ex art. 7 D.L. n. 118/2021 presentato da una società per la conferma delle misure protettive, in considerazione del fatto che la ricorrente si era limitata a chiedere alla Camera di Commercio l'istanza di nomina dell'esperto, mentre non risultava intervenuta né la nomina di quest'ultimo, né la sua accettazione (circostanze queste dovute al fatto che, all'epoca, non risultava iscritto alcun nominativo di esperto negli elenchi della piattaforma, sia regionali sia extra Regione Lombardia).

chiedere (ex art. 6 co. 1 del D.L. 118/21), con l'istanza di nomina dell'esperto o con successiva istanza presentata con le modalità di cui all'articolo 5, co. 1, l'applicazione di misure protettive del patrimonio.

La legge dispone che l'istanza di applicazione delle misure protettive debba essere pubblicata nel Registro delle Imprese unitamente all'accettazione dell'esperto. E, dal giorno della pubblicazione, i creditori (non meglio individuati) non possono acquisire diritti di prelazione se non concordati con l'imprenditore né possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul suo patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa.



Preliminarmente, ci pare opportuno ricordare che l'imprenditore può

Inoltre al co. 4 dell'art. 6 è previsto che, dal giorno della pubblicazione

dell'istanza di cui sopra e fino alla conclusione delle trattative o all'archiviazione dell'istanza di composizione negoziata, la sentenza dichiarativa di fallimento o di accertamento dello stato di insolvenza non possa essere pronunciata (lasciando quindi aperta la possibilità che l'istanza di fallimento possa invece essere depositata).

A questo punto si apre la fase giudiziale della procedura di composizione negoziata.

per condurre a termine le trattative". Inoltre, il legislatore ha previsto che "entro trenta giorni dalla pubblicazione di cui al medesimo articolo 6, comma 1, l'imprenditore chiede la pubblicazione nel registro delle imprese del numero di ruolo generale del procedimento instaurato. L'omesso o il ritardato deposito del ricorso è causa di inefficacia delle misure previste dall'articolo 6, comma 1 del presente decreto e, decorso inutilmente il termine di cui al



In base all'art 7 co. 1 che "quando l'imprenditore formula la richiesta di cui all'articolo 6, comma 1, con ricorso presentato al tribunale competente ai sensi dell'articolo 9 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, lo stesso giorno della pubblicazione dell'istanza e dell'accettazione dell'esperto, chiede la conferma o la modifica delle misure protettive e, ove occorre, l'adozione dei provvedimenti cautelari necessari

secondo periodo, l'iscrizione dell'istanza è cancellata dal registro delle imprese".

La ratio legis è quella di prevedere una efficacia immediata, ancorché provvisoria, delle misure protettive iscritte, senza alcun preventivo controllo giurisdizionale. Efficacia che cessa subito se l'imprenditore – lo stesso giorno della pubblicazione dell'istanza e della nomina dell'esperto – non chiede l'intervento del Tribunale.

Successivamente, l'art. 7, co. 3 dispone che il Tribunale, entro dieci giorni dal deposito del suddetto ricorso, fissa, con decreto, l'udienza, da tenersi preferibilmente con sistemi di videoconferenza.

Per esigenze di celerità del procedimento la norma inoltre dispone che il decreto debba essere notificato dal ricorrente con le modalità indicate dal Tribunale, il quale prescrive, ai sensi dell'articolo 151 c.p.c., le forme di notificazione. Nulla viene detto con riguardo ai soggetti ai quali tale provvedimento deve essere notificato.

La questione impatta il tema del contraddittorio con i creditori.

Astrattamente i soggetti interessati potrebbero essere:

- i creditori che hanno già intrapreso azioni esecutive o cautelari;
- i creditori che alla data di avvio della composizione negoziata, pur non avendo ancora avviato azioni esecutive, abbiano notificato l'atto di precetto e, quindi, sono in procinto di avviare tali azioni;

quali creditori deve essere notificato il ricorso e il decreto di fissazione udienza ai fini dell'integrità del contraddittorio?".

La prima pronuncia si è avuta col Tribunale di Firenze che, il 29 dicembre 2021, ha affermato che, se le misure protettive richieste nell'ambito della composizione negoziata crisi d'impresa non riguardano soggetti determinati ma si rivolgono alla generalità dei creditori, la notifica del decreto di fissazione dell'udienza può essere effettuata ai soli creditori che abbiano promosso azioni esecutive o cautelari o richiesto la dichiarazione di fallimento.

Anche il Tribunale di Roma, con provvedimento del 24 dicembre 2021, ha affermato che il ricorso di cui all'art. 7 D.L. n. 118/2021, volto ad ottenere la conferma delle misure protettive e cautelari, deve essere notificato dall'imprenditore all'esperto, ai creditori (diversi dai lavoratori) che abbiano promosso procedure esecutive o cautelari nei suoi



- i soli dieci creditori più rilevanti, visto che, tra i documenti che l'imprenditore deve depositare con il ricorso, vi è l'elenco dei 10 creditori maggiormente esposti (c.d. top-ten);
  - tutti i creditori, indistintamente.
- La domanda quindi diviene: "A

confronti o siano intervenuti nei relativi procedimenti nonché agli eventuali destinatari di specifiche misure cautelari formanti oggetto del procedimento.

Il Tribunale di Bergamo, con provvedimento del 19 gennaio 2021, ha affermato che il

contraddittorio del procedimento deve comprendere tutti i soggetti le cui sfere giuridiche patrimoniali e processuali possano essere attinte dal provvedimento richiesto (nel caso in esame le parti di una procedura esecutiva immobiliare pendente avanti al Tribunale di Bergamo).

individuare i propri contraddittori. Va precisato che, sebbene solo i creditori ai quali verrà notificato il provvedimento saranno parti del giudizio è anche vero che l'art. 7, comma 6, del D.L.n. 118/2021 prevede che i creditori (anche quelli ai quali non è stato notificato il provvedimento e non hanno quindi



Di diverso segno il Tribunale di Perugia che in data 12.1.22 ha emesso il decreto di fissazione dell'udienza ai sensi dell'art. 7, co. 3 con cui si è limitato a prevedere che la notifica deve essere effettuata in favore di tutti i creditori e i terzi interessati dalle trattative lasciando così all'imprenditore l'onere di

preso parte al giudizio) possono, in qualunque momento, adire il Tribunale per chiedere la revoca o la modifica delle misure protettive. Allo stato appare che ragioni di opportunità considerano rispettato il contraddittorio con la notifica ai creditori direttamente interessati dalle misure protettive, e dunque



nei confronti di coloro che hanno iniziato una procedura esecutiva e nei confronti di coloro che hanno depositato una istanza per la dichiarazione di fallimento. Del resto, sono questi i creditori nei cui confronti effettivamente la richiesta

di applicazione o conferma delle misure inciderà direttamente e, poi, le udienze in remoto con decine di creditori sarebbero semplicemente impraticabili.

# *ItaliaConcilia*

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

ISCRITTA AL MIN. GIUSTIZIA: N. 492 ORGANISMI DI MEDIAZIONE, N. 376 ENTI FORMAZIONE MEDIATORI



[WWW.ITALIACONCILIA.IT](http://WWW.ITALIACONCILIA.IT)  
[ITALIACONCILIA@GMAIL.COM](mailto:ITALIACONCILIA@GMAIL.COM)  
WHATSAPP: 3496946391



## Competenze e responsabilità dell'amministratore nella gestione della sicurezza antincendio

Con DM 25/01/2019 relativo al Decreto 246 del 16/05/1987 sono state introdotte norme concernenti misure di sicurezza antincendio. Ricordo che la scadenza per adeguarsi era il 31/05/2020 poi prorogata per emergenza covid.

Ma vediamo i compiti dell'amministratore.

Intanto la norma prevede che vengano attuate una serie di attività, misure ed azioni di carattere organizzativo per gestire le attività antincendio non solo in emergenza ma anche nella fase di ordinaria amministrazione. In sostanza il condominio, per tramite del suo amministratore deve creare una struttura che gestisca l'emergenza in caso di incendio e nominare un responsabile di coordinamento di queste attività ( per i dettagli invito a scaricare la legge)

Gli edifici vengono classificati, come rischio in base all'altezza (si considera altezza massima quella misurata da piano terra sino al piano ultimo abitabile), a seconda delle altezze ovviamente cambiano i livelli di rischio e gli adempimenti necessari. Abbiamo livello rischio pari a zero, livello per edifici da 12 a 24 metri e superiore ai 24 metri ( gli aspetti normativi non vengono qui trattati, volendo in questo articolo approfondire gli aspetti delle competenze e responsabilità dell'amministratore)

Analizzando quindi l'aspetto giuridico occorre intanto affermare che in difetto di nomina l'amministratore è la figura identificata come soggetto che automaticamente ricopre la carica del responsabile dell'attività, il che sta a significare che in caso di rischio basso (attività livello 0) le responsabilità dell'amministratore non sono particolarmente gravi. In questo caso l'amministratore adempiendo alle prescrizioni della norma può farsi nominare responsabile delle attività, anche se occorre osservare che la soluzione più efficace è quella di nominare un condominio, opportunamente istruito essendo più probabile la sua presenza in caso di emergenza.

Le responsabilità invece aumentano con l'aumentare dell'altezza dell'edificio, in virtù del restringimento delle norme di adeguamento, a volte complicate, e che necessitano di una preparazione tecnica della materia, e non è scontato che l'amministratore possieda queste competenze.

In tal caso, l'amministratore, vuoi per questioni di responsabilità personali ma per dare un servizio al condominio dovrebbe rivolgersi al mercato ed affidarsi a professionisti e società che possano adempiere alle normative ed assumere la veste di responsabili.

Sicuramente sia in un caso che

nell'altro è opportuno informare i condomini e deliberare le nomine sia che sia lui nell'ipotesi del rischio livello "0" ma a maggior ragione nel caso l'assemblea deve delibera di affidare incarico a terzi soggetti. Nel caso di edifici superiore ai 24 metri vi è anche l'obbligo, oltre alla nomina del responsabile ai sensi del decreto, di nominare un Responsabile della gestione della Sicurezza e Coordinatore dell'emergenza.

Quindi l'amministratore valutato il grado di rischio condominiale e personale porrà l'accento alla delibera assembleare per meglio tutelare il condominio e se stesso da eventuali situazioni di emergenza. Lo stesso può richiedere, a maggior ragione se svolgerà la carica di coordinatore dell'attività, un compenso con-

cordato e deliberato dall'assemblea.

In conclusione la materia della sicurezza antincendio dei condomini è molto articolata e per certi versi complessa, spesso sottovalutata ponendosi inconsciamente a delle responsabilità che potrebbero risultare gravi ed onerose. L'unico modo di ridurre ed evitare responsabilità è l'adeguata professionalità del comparto amministratori, oggi non si può prescindere da una continua e costante formazione per svolgere l'attività di amministratore di Condomini





## La Guerra tra Russia e Ucraina, le sanzioni europee e gli aumenti dei costi energetici. Cosa può fare un Utility Manager Certificato.

Il 24 febbraio 2022 l'invasione dell'Ucraina da parte delle milizie russe ha dato vita a quello che molti opinionisti stanno già definendo la terza guerra mondiale. Se non per via degli schieramenti, non pubblicamente dichiarati da nessuna delle nazioni, di certo per via degli effetti che tale conflitto sta generando in tutti i mercati mondiali.

Tutti i settori, da quello umanitario a quello prettamente economico, stanno registrando repentini cambiamenti e bruschi rialzi dei prezzi che impattano direttamente su aziende e famiglie.

Dunque, la discussione sul "caro bolletta" è diventata una vera e propria questione sociale, argomento che ogni governo europeo sta affrontando in relazione alla dipendenza energetica di ogni paese, Italia compresa, dalle forniture di gas e di petrolio che arrivano dalla Russia.

Per comprendere meglio la natura e la consistenza dell'impatto della guerra sulla nostra quotidianità, cerchiamo di capire come e perché questa guerra influirà sui nostri consumi e sulla nostra economia. Partiamo dal comprendere come si compone il prezzo del gas e/o dell'energia nelle nostre bollette. La bolletta dei consumatori italiani è composta da tante voci che

contribuiscono a definire il prezzo totale. Nel mercato di tutela, ossia il mercato nel quale confluiscono gli utenti che non hanno scelto una specifica offerta di uno specifico fornitore di Vendita della materia energetica, queste voci, sono fissate trimestralmente dall'Autorità (ARERA, Autorità di Regolazione Energia Reti e Ambiente) mentre nel mercato libero la spesa per la materia "energia" varia o è bloccata in base alle condizioni economiche proposte dai fornitori e accettate dai consumatori (privati e/o aziende).

Il prezzo finale visualizzato per esempio sulla bolletta del gas è costituito da diversi elementi, alcuni sono legati al fornitore scelto, mentre altri sono relativi agli standard definiti dall'ARERA.

Scendendo nel dettaglio, il prezzo finale sulla nostra bolletta è composto da:

La spesa per la materia gas naturale, a sua volta costituita dalle componenti di approvvigionamento gas naturale nei mercati all'ingrosso:

1. Componente costo materia prima gas (CMEM);
2. Componente della copertura rischi commerciali (CCR);
3. Componente di commercializzazione al dettaglio (QVD);
4. Componenti degli oneri di

gradualità (GRAD);

5. Componente degli oneri di rinegoziazione (CPR).

Quando parliamo di bolletta dell'energia elettrica invece il prezzo finale è composto dalla somma di diverse componenti di spesa, i cui valori sono fissati trimestralmente dall'Autorità competente. Solo la spesa per la materia energia nel mercato libero può variare in base alle condizioni economiche proposte dai fornitori. Il corrispettivo totale da pagare si compone delle seguenti quote:

1. Spesa per la materia energia;
2. Spesa per il trasporto e la gestione del contatore;

materia energetica i fornitori e che sono alla base degli aumenti che ARERA deve imputare nel ricalcolo trimestrale dei costi di fornitura che il cliente riceve e non può contrattare.

La domanda sulla quale ci stiamo tutti interrogando: "Le ripercussioni della guerra tra Russia e Ucraina per il mercato e per l'Italia in particolare?"

Stiamo cercando di fare previsioni di budget consigliando e supportando i nostri soci, sia imprenditori che privati e professionisti. Indubbiamente, l'invasione dell'Ucraina portata avanti dall'esercito russo e le



3. Spesa per gli oneri di sistema;

4. Imposte Statali.

In questo contesto di instabilità, potete immaginare quanto siano sotto pressione i mercati di riferimento dai quali comprano la

sanzioni economiche che i Paesi occidentali stanno adottando in risposta all'azione militare decisa da Putin, possono avere conseguenze economiche e sociali particolarmente rilevanti. Lo stanno

già facendo in verità.  
Senza però entrare in questioni di carattere strategico e geopolitico, qual è e quale sarà il ruolo degli Utility Manager in questo scenario? In un contesto così complesso dove i mercati energetici subiscono variazioni costanti, è diventato molto complesso per un imprenditore gestire in autonomia le proprie forniture. In queste settimane di crisi abbiamo ascoltato e affrontato le preoccupazioni dei nostri associati: molte pmi si trovano

conoscenze e relazioni, è la guida a tutti gli effetti per l'imprenditore. Lo accompagna in un percorso di ottimizzazione dei costi che non passa solo dalla scelta del fornitore energetico o del prezzo della materia prima (ora nello specifico quasi secondario) ma anche dalla sensibilizzazione sul tema Green. Oggi più che mai arrivare all'efficienza per un'azienda deve essere una priorità e l'Utility Manager sarà la fonte da cui attingere per raggiungere l'obiettivo.



a rivedere le previsioni di budget per il 2022: secondo gli ultimi dati, gli aumenti possono arrivare a +250% y/y. Mai come in questo momento, avere un professionista preparato può fare la differenza. L'Utility Manager certificato è proprio la figura professionale che ha gli strumenti per affrontare questa situazione. Riconosciuto secondo norma UNI 11782 del 2020 grazie alla sua professionalità, al senso etico e alle profonde

Analizziamo quindi il contesto di mercato:  
il governo italiano è intervenuto sull'emergenza dei rincari con il decreto energie n.21 del 21 marzo 2022 che prevede sostegni a imprese e famiglie per far fronte ai costi energetici. Il pagamento delle bollette, seppur diluito o ridotto, rimane un budget mensile importante e pertanto abbiamo pensato ad un vademecum pratico che possa aiutare chiunque a

comprendere la lettura, le vari voci presenti in bolletta, al fine aumentare la consapevolezza dei consumi e valute azioni di miglioramento: cambiare fornitori o attivarsi in nuove routine di risparmio. In estrema sintesi, ci sono due modi per ridurre il costo totale della bolletta:

- Uno è chiaramente quello di ridurre i consumi quando è possibile
  - l'altro è scegliere il fornitore più adatto alle proprie esigenze, lavorative e private.
- In entrambi i casi affidarsi all'esperienza e professionalità di un utility manager certificato può fare

la differenza tra una buona e una cattiva scelta.

Sono presenti infatti sul mercato, a seconda del periodo, di accordi specifici offerte di fornitura a prezzo fisso della componente energetica per 12/24 mesi, offerte con prezzo variabile e prezzo fisso in quote variabili, prezzo variabili che si riferiscono a mercati differenti....

L'Utility Manager ha infatti il compito di guidare il cliente nella SCELTA per non subire passivamente la confusione del periodo e provare ad adottare i più opportuni accorgimenti.



*Your office everywhere*

[www.gestionaletallulah.it](http://www.gestionaletallulah.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



# ACAP

Associazione Condominiale  
Amministratori  
e Proprietari

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

Numero Verde  
**800 - 685531**

☎ 334 389 7941

[www.amministratoriacap.it](http://www.amministratoriacap.it)

[info@amministratoriacap.it](mailto:info@amministratoriacap.it)

[facebook.com/amministratori](https://facebook.com/amministratori)



L'innovativo portale  
con molte funzioni  
ed un solo obiettivo:  
velocizzare il lavoro  
dell'amministratore  
di condominio  
Solo per ACAP a  
130,00€

Polizza professionale  
Amministratori  
Immobiliari by ACAP  
130,00€







## **Requisiti e compiti dell'amministratore di condominio**

Più volte in articoli precedenti ho richiamato le norme introdotte dalla Legge 220/2014 "riforma del condominio" norme note non solo agli addetti, noi amministratori di condominio, ma sono entrate nelle case rendendo più edotti i condomini stessi che, correttamente pretendono e devono prendere professionalità serietà e competenza da parte di chi gestisce il loro patrimonio immobiliare.

Allora senza richiamare gli articoli che costituiscono l'impianto della riforma proviamo a fare un vademecum delle attività principali per una buona amministrazione.

Intanto l'amministratore viene nominato dall'assemblea di condominio ed agisce e rappresenta il condominio per le parti comuni non avendo invece nessuna rappresentanza per le parti private.

### **Quali requisiti?**

Possesso del Diploma scuola secondaria di secondo grado  
Aver frequentato corso di formazione iniziale e attività di formazione periodica

NOTA: Possono svolgere l'attività di amministratore anche le società.  
In tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili

### **Quali compiti?**

I compiti principali dell'amministratore possono essere sintetizzati in:

1. Conduzione dell'immobile per quanto attiene le parti comuni
2. Vigilanza e manutenzione delle parti comuni
3. Erogazione delle spese generali necessarie alla conservazione alla manutenzione ed al mantenimento dei servizi
4. Osservanza delle norme del regolamento di condominio e delle leggi in materia condominiale

Quattro voci che però racchiudono una serie di attività complesse e delicate, io aggiungo deve adoperarsi, con la diligenza del buon padre di famiglia, per mantenere buoni rapporti tra i proprietari.

Ma andiamo nel dettaglio e proviamo a stilare le attività necessarie che occorre adempiere non appena si viene nominati:

1. Effettuare il normale passaggio di consegna con il precedente amministratore.

Attività apparentemente banale e spesso sottovalutata, ogni amministratore ricevuta la documentazione dovrebbe accertarsi che non manchi la documentazione contabile (l'evidenza dello stato patrimoniale)

e conservativa (es se il condominio ha delle autorimesse dovrebbe verificare se esiste un cpi ed eventualmente chiederlo). Sarebbe anche opportuno e cautelativo aggiornare il Condominio, in prima assemblea utile, dell'avvenuto passaggio e segnalare eventualmente mancanze o dare atto che tutto si è svolto regolarmente.

2. Provvedere immediatamente a registrare la variazione della nomina presso l'Agenzia delle Entrate

Attività molto importante diventando, con la nomina, il legale rappresentante deve renderlo pubblico ai fini delle adempienze fiscali e legali. Pensiamo solo al deposito della firma sul conto corrente bancario del condomino che non potrebbe avvenire senza allegare suddetta variazione. Oggi il modello AA5/6 può essere compilato e inoltrato a mezzo mail all'ufficio dell'agenzia territorialmente competente

3. Deve apporre una targa presso il condomino con le proprie generalità, recapiti ed indicazione che svolge l'attività in forma professionale

4. Deve comunicare ai fornitori del condomino l'avvenuto passaggio, fornire i nuovi dati e provvedere ad eseguire il cambio della domiciliazione delle utenze condominiali

5. L'amministratore deve curare la tenuta dei registri del condomino, conservarli e renderli disponibili alla consultazione dei singoli condomini, la legge prevede:

5.1 Il registro anagrafico dove

sono riportati i dati catastali di ogni singola unità abitativa, i recapiti, i nominativi dei proprietari completi dei loro dati fiscali, della % di possesso dell'immobile.

Questo registro è di fondamentale importanza perché ci permette di adempiere correttamente alle dichiarazioni sulle detrazioni delle spese

5.2 Il registro dei verbali di assemblea con annesso regolamento di condominio

5.3 Il registro di nomina e revoca degli amministratori

Non basta la nomina riportata sul libro verbale occorre poi annotare la nomina su registro a parte con indicazione della data di nomina e indicazione della polizza relativa alla responsabilità professionale

5.4 Il registro di contabilità in cui sono annotati in ordine cronologico le entrate e le uscite di gestione

Ricordo che a richiesta di ogni singolo condominio l'amministratore è obbligato a fornire l'attestazione dello stato dei pagamenti

Quanto in parola costituiscono gli adempimenti basilari e burocratici dell'attività riservandomi solo di fare una mera elencazione senza entrare nello specifico di ogni singola attività su cui magari proporremo altri articoli

In generale nel corso del mandato l'amministratore deve:

Convocare l'Assemblea di condomino: E' fatto obbligo convocare l'assemblea annuale, o quando ne

viene fatta richiesta (Art 66 delle disposizioni di attuazione del C.C). La stessa deve essere convocata entro 180gg dalla data della chiusura della gestione finanziaria del condominio, proprio per rendere conto della gestione stessa, la mancata esecuzione di suddetto adempimento costituisce grave irregolarità dell'amministratore  
L'amministratore è tenuto alla disciplina dell'uso delle parti comuni

così come deliberate in sede assembleare, gli incassi devono avvenire esclusivamente sul conto corrente condominiale ( ricordate adempimento deposito firma su c/c) sono vietate le movimentazioni di cassa, il legislatore ha voluto introdurre questa norma per evitare che vi sia confusione tra patrimonio condominiale e personale dell'amministratore, purtroppo nel passato vi sono stati diversi casi in cui, non esistendo un



quindi deve adoperarsi affinché le delibere assembleari vengano eseguite, deve occuparsi della gestione e manutenzione dello stabile. A tale riguardo gli sono conferiti poteri sia dai regolamenti di condominio che dal Codice Civile che i condomini devono rispettare

L'amministratore di deve occupare di incassare le rate condominiali

conto intestato al condominio, l'amministratore incassava somme condominiali sul proprio conto corrente. Nell'ambito delle attività di incasso l'amministratore è tenuto ad agire nei confronti dei condomini morosi, attivando anche procedure legali, senza dover essere autorizzato da delibera assembleare, anzi qualora non vi provveda e la mancata riscossione delle quote comporta dei

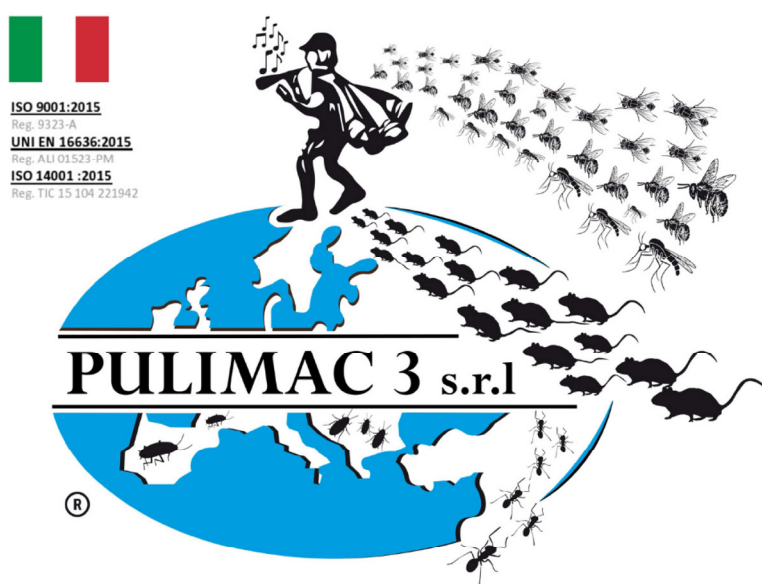
danni allo stabile (esempio sospensione dei servizi per morosità) può essere citato per danni. Solo una delibera assembleare che lo esone-  
ra esplicitamente di questa compe-  
tenza lo metterebbe al riparo dalle  
proprie responsabilità.

L'amministratore deve far rispetta-  
re il regolamento di condominio e  
deve fare tutto quanto in suo po-  
tere per conservare le parti comuni  
dell'edificio in maniera decorosa e  
funzionale.

L'Amministratore, soprattutto negli  
ultimi anni deve eseguire una serie  
di adempimenti fiscali a scaden-  
ze ben precise. Ricordiamo che  
il condominio in quanto sostituto  
di imposta a ogni pagamento di  
fattura verso i fornitori dello stabile  
deve trattenere e pagare la ritenuta  
d'acconto (entro il 16 del mese  
successivo al pagamento della fat-  
tura). Deve presentare il mod 770  
per i condomini, deve presentare le  
dichiarazioni delle detrazioni spet-

tanti per i lavori soggetti a detrazioni  
eseguiti nell'anno precedente alla  
dichiarazione stessa, inviare le cer-  
tificazioni uniche. Nel caso in cui il  
condominio avesse dei dipendenti  
(esempio portiere) vi sono ulteriori  
adempimenti fiscali. In casi di conte-  
stazione da parte dell' Agenzia delle  
entrate viene sanzionato il condo-  
minio, ma se si tratta di errori dovuti  
a negligenza e/o errori dell'ammini-  
stratore i condomini hanno diritto di  
rivalsa.

L'Amministrazione, infine deve pre-  
sentare il rendiconto/bilancio delle  
spese condominiali che si compone  
di Conto Economico, Stato Patrimo-  
niale e Tabulato di Riparto ( si tratta  
di una delle attività fondamentali  
della gestione amministrativa, quindi  
nel prossimo numero dedicherò uno  
spazio approfondito per la corretta  
compilazione del rendiconto.



## DISINFESTAZIONI AMBIENTALI

Via Tetti Gai, 31 - 10091 Alpignano (TO)

Tel e Fax: 011.968.97.49

E-Mail: [pulimac3srl@yahoo.it](mailto:pulimac3srl@yahoo.it)

Sito: [www.pulimac3srl.com](http://www.pulimac3srl.com)



## **Liti Superbonus: la mediazione una soluzione possibile**

Il Superbonus è la misura scelta dal Governo Italiano per rivitalizzare il mercato edilizio senza destinare risorse immediate negli appostamenti di Bilancio.

Gli elevati margini di profitto ipotizzabili al momento della cantierizzazione dei lavori del Superbonus hanno spinto gli operatori a puntare sull'adozione della misura.

La realtà si è dimostrata ben diversa ed anche le imprese edili più solide si sono ritrovate con una marea di crediti fiscali e una montagna di debiti con gli istituti di credito.

Le partite hanno difficoltà a compensarsi!

In questa sede è inutile indagare sulle cause, occorre soffermarsi sugli effetti:

ci sono cantieri aperti e mancano i soldi per completarli;

per assumere più commesse gli operatori hanno concesso i lavori in subappalti che non riescono a pagare;

per far fronte alle lavorazioni contrattualizzate le imprese hanno ordinato quantitativi di materiali che verranno consegnati solo dopo il pagamento.

Facile individuare tutte le criticità desumibili dalla situazione:

1. cause dei subappaltatori verso le imprese che hanno assunto l'appalto;
2. cause dei fornitori verso le imprese che hanno ricevuto la conse-

gna dei materiali;

3. cause dei beneficiari che non vedono completare le opere e che rischiano di perdere il beneficio;

4. chiamate in causa per individuare chi, tra i vari impresari che hanno condotto le lavorazioni, è il responsabile del danno;

5. cause dei beneficiari che nel tempo, a causa della scarsità dei materiali, hanno visto posare nei loro immobili materiali di qualità più scadente di quella promessa.

Al tutto devono essere aggiunte le ipotesi normalmente riconducibili ai tradizionali contratti di appalto.

La mediazione una soluzione possibile

La prospettiva è quella di un flusso di contese giudiziarie che avranno un unico epilogo:

la perdita della misura agevolata, con imprese che non potranno cedere alcun credito ed inizio dello scarica barile tra committente ed appaltatore, per tentare di ottenere un fantomatico risarcimento del danno.

Attualmente la durata media di un processo in Italia è di 540 giorni, ma quelli che devono veramente portare a termine il giudizio sanno benissimo che la sentenza di primo grado non arriva mai prima dei 3 o 4 anni. A quel punto bisognerebbe interrogarsi quale delle due parti abbia veramente vinto:

l'impresa che riesce a provare la

colpa del committente, ma nel frattempo è fallita sotto la spinta dei creditori?

o il committente che riesce a ritenere i lavori, ancorchè incompleti, senza pagare nulla?

Tra i due estremi permangono infiniti gradi di insoddisfazione.

Pertanto, quando durante i lavori, emerge chiaramente la difficoltà delle aziende a completare i lavori, a farsi consegnare materiali della qualità promessa o altro, è meglio affrontare subito la questione e procedere d'intesa con le altre parti interessate ad instaurare un leale processo di mediazione che consenta a tutti di ottenere una soddisfazione proporzionata ai vantaggi sperati ed a quelli ormai irraggiungibili.

Per essere più espliciti vi propongo il caso che vede coinvolti in una misura Superbonus con sconto in fattura, il committente, proprietario di villetta unifamiliare, l'appaltatore ed il subappaltatore.

La qualità dei serramenti consegnati ed installati dal subappaltatore si è dimostrata difforme, il committente

presenta le sue doglianze all'appaltatore, che non riesce a convincere il subappaltatore a sostituirli.

L'esito immediato consiste nella perdita del beneficio per il committente, con l'aspettativa per l'appaltatore di non percepire nulla, per via del dedotto sconto in fattura.

Nessun appaltatore rinuncierebbe a lavori fatti senza percepire nulla e sicuramente ne sarebbe nato un contenzioso, lungo e sanguinoso, con rimbalzi di colpe e manchevolezze tra i vari attori, ivi compreso il subappaltatore.

La soluzione, invece, trovata in mediazione ha previsto la chiusura dei lavori con l'esclusione dei serramenti. In tal modo l'appaltatore prenderà la somma che deriva dal residuo dei lavori che non sono contestati ed il committente avrà ancora la possibilità di usufruire di nuove misure agevolate sui serramenti che dovesse decidere di cambiare anche in seguito.

In definitiva è meglio Meditare che conviene mediare



**Whatsapp: 3496946391**

**Email: [italiaconcilia@gmail.com](mailto:italiaconcilia@gmail.com)**

**Web: [www.italiaconcilia.it](http://www.italiaconcilia.it)**

**PEC: [italia.concilia@legalmail.it](mailto:italia.concilia@legalmail.it)**



## Usucapione in mediazione

Spesso, nelle compravendite immobiliari mobiliari ci ritroviamo in situazioni pregiudizievoli riguardo la vendita del bene. O meglio, accertiamo che il venditore non sia il proprietario effettivo del bene ma lo detiene per "possesso". La detenzione o l'acquisto di un bene immobile "per possesso" è pratica molto diffusa in Sardegna ( Sicilia, Calabria, Puglia ecc.) tant'è che i notai sono soliti stipulare atti di compravendita di beni immobili tra privati trasferendone il possesso e non la proprietà in maniera consuetudinaria. Successivamente, colui che acquista il possesso, fa registrare a suo favore l'acquisto negli uffici del catasto e nelle visure appare il nome del possessore con la dicitura " ditta priva di titolo legale reso pubblico " anziché proprietario 1/1000 o altre percentuali di proprietà. Accade altresì che si facciano compravendite di beni immobili tra privati con la sola scrittura privata, spesso senza indicare nemmeno i dati catastali. A questo punto, chi successivamente intende acquistare il bene con un mutuo bancario, questi vede negarsi il credito perché ne il venditore ne il futuro acquirente risulterebbero proprietari effettivi del bene sul quale non può nemmeno essere iscritta ipoteca per il credito concesso. Da qui parte la corsa alla regolarizzazione del bene facendo

ricorso all'usucapione con accertamento giudiziale che, con i tempi della nostra giustizia, spesso richiede tempi lunghissimi, numerose udienze e soprattutto costi elevati anche per beni di basso valore economico. Una significativa innovazione in materia è introdotta dal D.L. 69/2013 (decreto del fare) convertito con L. 98/2013 e senza dubbio quella costituita dall'art. 84 bis comma 1, che, in tema di pubblicità col mezzo della trascrizione, ha aggiunto all'art. 2643 c.c. il n. 12 - bis che recita: "Si devono rendere pubblici con mezzo della trascrizione..... gli accordi che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato (notaio). Significando che accanto all'usucapione classica, che può essere oggetto di pronuncia giudiziaria e la cui trascrizione produrrà gli effetti di cui all'art. 2561 c.c., il legislatore ha inserito altri due modi di ottenere lo stesso risultato.

L'usucapione, infatti, potrà essere oggetto: A) di un accordo accertativo in mediazione e la sua pubblicità, ex art. 2643 c.c. avrà gli effetti di cui all'art. 2644 c.c.; B) di un accordo accertativo in mediazione e la sua pubblicità, ex n. 12-bis dell'art. 2643 c.c., avrà gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., se il soggetto usucapito non è legittimato in base ad

un titolo debitamente trascritto nei registri immobiliari .

Ciò significa che l'accordo accertativo in mediazione non avrà ad oggetto il trasferimento di diritti ma avrà ad oggetto l'accertamento tra le parti dei presupposti su cui si fonda e, nello specifico:

la conoscenza dei fatti e quindi della situazione che porta all'usucapione attraverso la conoscenza di vicende rientranti nella sfera cognitiva dell'usucapito;

disponibilità del diritto, attraverso un mero riconoscimento del diritto non titolato dell'usucapiente.



In tal modo il legislatore che, sia pure su basi diverse, già conosceva la transazione (art. 1965 c.c.) come strumento che consente il raggiungimento della “pace sociale”, con l'accordo di mediazione dà la cittadinanza a quello che dalla dottrina

è stato definito “negozio di accertamento” che, a differenza della transazione:

HA EFFICACIA DICHIARATIVA E NON COSTITUTIVA

HA LO SCOPO DI ELIMINARE INCERTEZZE E DUBBI, PRESUPPONENDO LA PREESISTENZA DI UN FATTO O DI UNA RELAZIONE CON PROFILI DI INCERTEZZA, A CONTRARIO DELLA TRANSAZIONE CHE DA ESSI NE PRESCINDE; NON ACCERTA L'ESISTENZA DI UN RAPPORTO GIURIDICO CHE NON È MAI NATO, MENTRE LA TRANSAZIONE CREA, MODIFICA O ESTINGUE RAPPORTI DIVERSI DA QUELLO CHE HA FORMATO OGGETTO DELLA PRETESA O CONTESTAZIONE;

PUÒ ESSERE UNILATERALE MENTRE LA TRANSAZIONE È BI O PLURILATERALE. ANCHE LA CASSAZIONE ATTRAVERSO PRONUNCE SUCCEDETESI NEL TEMPO ARRIVA A SANCIRNE LA FUNZIONE ACCERTATIVA “PROPRIA DEL NEGOZIO COSÌ QUALIFICATO” CHE, PER LA SUA EFFICACIA RETROATTIVA, È INCOMPATIBILE CON L'EFFETTO TRASLATIVO DELLA PROPRIETÀ (CASS., 9.12.15, N. 24848).

DIFFERENZE SOSTANZIALI

- CON SENTENZA: si prescinde dalla posizione soggettiva dell'usucapito ed è valorizzato esclusivamente dal

possesso protratto per un certo tempo e dagli altri requisiti di volta in volta richiesti dalla legge (Validità erga

omnes);

- la trascrizione ha valore di pubblicità notizia ai sensi dell'art. 2651 c.c.;
- si ottiene la c.d. usucapio libertatis (l'immobile si «acquista» libero



da ogni peso).

IN MEDIAZIONE:

- RIGUARDA LE SOLE PARTI ED È INOPPONIBILE AI TERZI CHE VANTANO TITOLI TRASCRITTI O ISCRITTI CHE IN QUALCHE MODO POSSANO ESSERE PREGIUDICATI DALL'ACCORDO STESSO
- NON VI È NESSUN EFFETTO LIBERATORIO (C.D. USUCAPIO LIBERTATIS)

E, PERTANTO, IN CASO DI CONFLITTO:

- PREVARRÀ IL CREDITORE IPOTECARIO CON TITOLO ISCRITTO SUL SOGGETTO CHE APPARE LEGITTIMO TITOLARE DEL DIRITTO SECONDO I PRINCIPI DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI, ANCHE SE DIVERSO DA CHI RISULTA IL SOGGETTO USUCAPITO;
- PREVARRÀ COLUI CHE APPARE PROPRIETARIO (O TITOLARE DI ALTRO

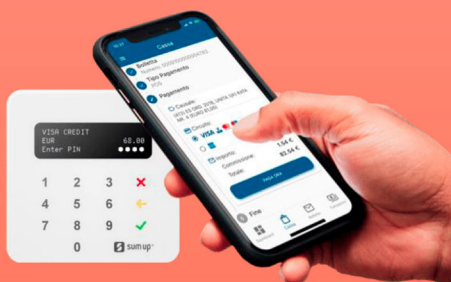
DIRITTO REALE) SULLA BASE DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI;

- PREVARRANNO I TERZI CHE VANTANO DIRITTI REALI LIMITATI DI GODIMENTO SULLA BASE DI TITOLI TRASCRITTI ANTERIORMENTE ALL'ACCORDO;
- PREVARRANNO EVENTUALI COMPROPRIETARI CHE VANTANO TITOLI TRASCRITTI ANTERIORMENTE ALL'ACCORDO E CHE NON SONO INTERVENUTI ALL'ACCORDO STESSO;
- SE INTERVIENE TRA USUCAPENTE E SOLO ALCUNI DEI SOGGETTI CHE VANTANO DIRITTI SUCCESSORI SUL BENE, PREVARRANNO GLI EREDI CHE NON HANNO PARTECIPATO ALL'ACCORDO CHE POTRANNO FAR VALERE I LORO DIRITTI NEI CONFRONTI DEL PRESUNTO USUCAPENTE.



Chiama Ora: Tel. +39 333 333 5361

[www.mobypay.it](http://www.mobypay.it) - @luigi.malpicci@mobypay.it



MobyPay **mPOS** è la soluzione incassi Multi-Conto che permette di accettare pagamenti con carta o bancomat tramite tecnologia mobile POS. Con MobyPay **mPOS** avrai un solo POS per tutti i conti correnti dei tuoi condomini.



MobyPay **eBilling** la prima piattaforma di servizi ed incassi online, anche senza carta di credito, progettata per il mercato immobiliare e le PMI. Facile, veloce, sicura.

# Decreto ingiuntivo non opposto e consumatori sotto l'egida della Corte di Giustizia dell'Unione Europea

SOMMARIO: 1. Procedura monitoria e decreto ingiuntivo; 2. Mancata opposizione del debitore, efficacia di cosa giudicata?; 3. Tutela del consumatore e clausole abusive; 4. Le cause C-693/19 e C-831/19; 5. Il principio di effettività espresso dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea.; 6. Conclusioni.

## 1. Procedura monitoria e decreto ingiuntivo

Al fine di contemperare l'esigenza di speditezza del recupero dei crediti con le fondamentali garanzie processuali proprie del nostro ordinamento giuridico, quali il diritto di difesa ed il rispetto del principio del contraddittorio, il Legislatore ha predisposto il procedimento d'ingiunzione di cui agli artt. 633 CPC e s.s. con una struttura bifasica.

La prima fase a cognizione sommaria, introdotta dal creditore con ricorso innanzi all'autorità competente, è caratterizzata da un rapido e sommario accertamento condotto dal giudice sulle sole prove proposte dal ricorrente circa la certezza, liquidità ed esigibilità del credito vantato e culmina con un provvedimento emesso inaudita altera parte.

Se risultano carenti gli elementi probatori del credito offerti dal ricorrente il giudice emette un provvedimento di rigetto, diversamente un decreto ingiuntivo rivolto al debitore con il quale gli intima formalmente di pagare in favore del creditore

una somma di denaro.

Il decreto ingiuntivo viene portato a conoscenza del debitore che può opporsi entro 40 giorni dalla sua notificazione, così instaurando la seconda fase che si svolge come un ordinario processo a cognizione piena ed esauriente, nel rispetto del principio del contraddittorio (c.d. differito) e si conclude con una sentenza motivata che passerà in giudicato, divenendo definitiva ed incontrovertibile, qualora non impugnata nei termini stabiliti dalla legge. La seconda fase è eventuale poiché il debitore ben potrebbe non opporsi prontamente al decreto ingiuntivo, in tal caso il provvedimento diventa un titolo esecutivo definitivo, idoneo a sorreggere future azioni esecutive esperibili dal creditore sui beni del soggetto ingiunto.

## 2. Mancata opposizione del debitore, efficacia di cosa giudicata?

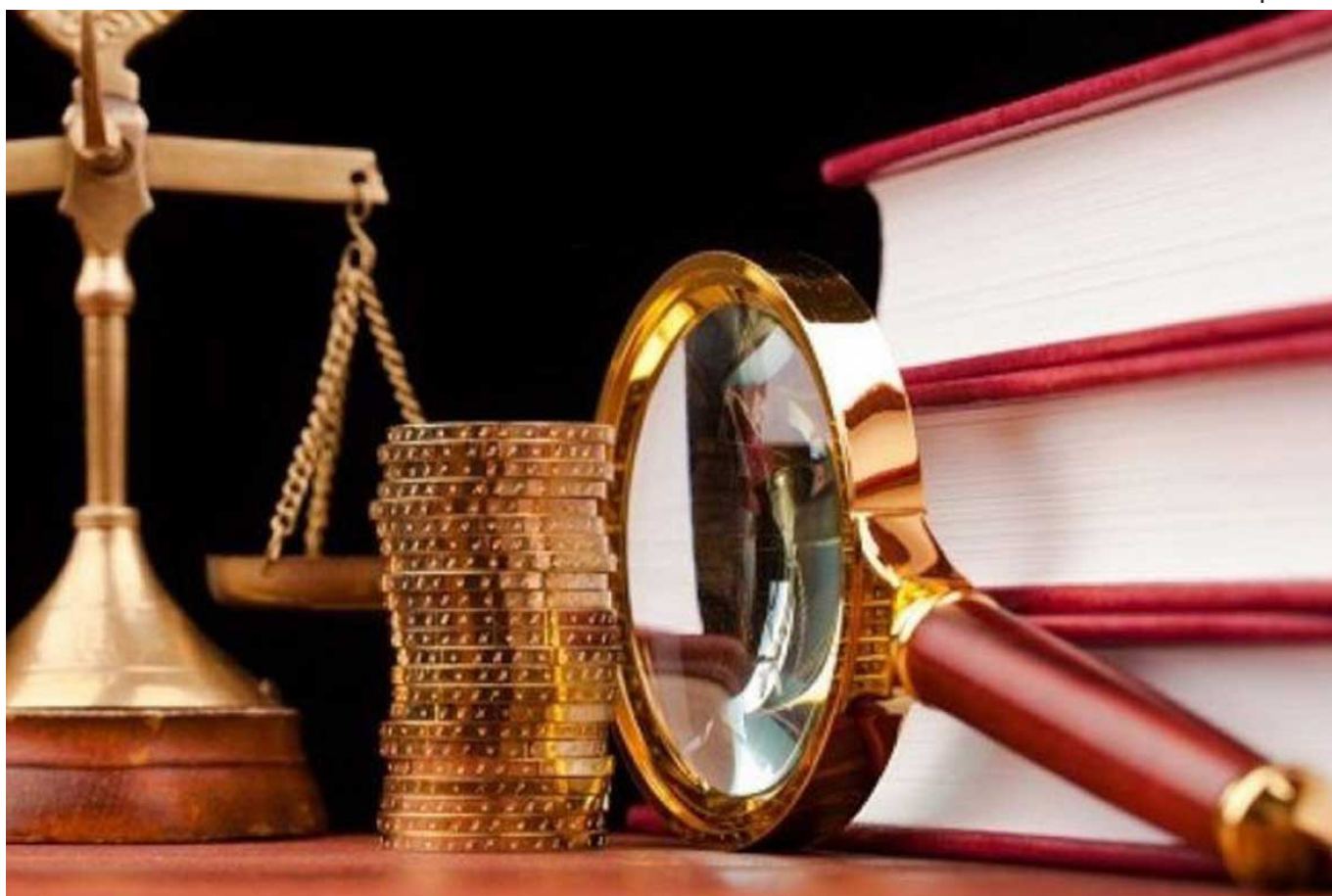
A proposito dell'efficacia oggettiva dell'accertamento contenuto nel decreto ingiuntivo non opposto verte un lungo ed acceso dibattito. Si evidenzia però che la giurisprudenza di legittimità si è progressivamente schierata per la piena efficacia di giudicato sostanziale ex art. 2909 CC del decreto ingiuntivo dichiarato esecutivo a seguito della mancata opposizione del debitore (Cass., n. 19113 del 18.07.2018;

Cass., n. 28318 del 28.11.2017; Cass., n. 17049 del 11.07.2017; Cass., n. 13207 del 26.06.2015; Cass. S.U., n. 2642 del 12.12.2014; Cass., n. 11360 del 11.05.2010; Cass., n. 16319 del 24.07.2007; Cass., n. 6628 del 24.03.2006; Cass., n. 4426 del 07.04.2000; Cass., n. 5801 del 11.06.1998; Cass., n. 2326 del 7 ottobre 1967; tutte quante in <https://www.leggiditaliaprofessionale.it/>). Invero, per l'interpretazione maggioritaria in siffatte ipotesi il giudicato sostanziale non investe soltanto l'esistenza e la quantificazione del debito, ma altresì l'inesistenza di

in giudicato ed il merito del suo contenuto non sarebbe più discutibile successivamente in sede esecutiva.

### **3. Tutela del consumatore e clausole abusive**

Con lo sviluppo delle società industrializzate e del correlato fenomeno della contrattazione di massa, caratterizzata dalla predisposizione unilaterale da parte delle grandi società fornitrici di beni e servizi dei modelli contrattuali rivolti all'utenza finale, a partire dagli anni 80' emerse in Europa un impulso riformatore volto ad accordare delle tutele più



fatti impeditivi, estintivi e modificativi del rapporto giuridico sottostante al credito, precedenti al ricorso per ingiunzione, deducibili e non dedotti con l'opposizione; in altri termini, il decreto ingiuntivo non opposto acquisterebbe la medesima valenza di una sentenza di condanna passata

pregnanti ed effettive ai consumatori, considerati soggetti deboli nelle relazioni contrattuali con soggetti professionalmente organizzati (per esempio: Direttiva 85/374/CEE sulla responsabilità per danno da prodotti difettosi; Direttive 84/450/CEE e 97/55/CEE in materia di pubblicità

ingannevole; Direttiva 90/314/CEE concernente i viaggi, le vacanze, i circuiti tutto compreso; Direttiva 2001/95/CE sulla sicurezza generale dei prodotti).

La necessità dei consumatori di ricevere una particolare protezione da parte dell'ordinamento giuridico venne elevata a principio generale con l'art. 38 della Carta Fondamentale dei Diritti Dell'Unione Europea promulgata a Nizza nel 2000.

Tra gli impulsi legislativi di matrice europea un ruolo da protagonista è rivestito dalla Direttiva 93/13/CEE in materia di clausole abusive nei contratti con i consumatori, sulla

6, par. 1, di detta direttiva sancisce che "Gli Stati membri prevedono che le clausole abusive contenute in un contratto stipulato fra un consumatore ed un professionista non vincolano il consumatore, alle condizioni stabilite dalle loro legislazioni nazionali, e che il contratto resti vincolante per le parti secondo i medesimi termini, sempre che esso possa sussistere senza le clausole abusive"; iii) secondo l'art. 7, par. 1, della medesima direttiva "Gli Stati membri, nell'interesse dei consumatori e dei concorrenti professionali, provvedono a fornire mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inser-



quale ci si potrebbe soffermare a lungo. Ai fini dell'odierna disamina, si evidenzia che: i) il ventiquattresimo considerando della direttiva in commento stabilisce che "le autorità giudiziarie e gli organi amministrativi degli Stati membri devono disporre dei mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione delle clausole abusive contenute nei contratti stipulati con i consumatori"; ii) l'art.

zione di clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e dei consumatori".

Il d. lgs. n. 206 del 6 settembre 2005 (Codice del consumo) ha introdotto nell'ordinamento italiano una speciale tutela in tema di clausole vessatorie. Nei contratti conclusi tra consumatori e professionisti si considerano illecite in via generale le clausole che determinano a carico

del contraente debole un significativo squilibrio di diritti ed obblighi (artt. 33 e 34 Codice del Consumo), siffatte pattuizioni devono ritenersi nulle (art. 36 Codice del Consumo), tale invalidità opera soltanto a vantaggio del contraente debole e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Secondo l'interpretazione giurisprudenziale dominante, in caso di mancata opposizione di un decreto ingiuntivo emesso sulla base di un contratto contenente clausole abusive, sarebbe precluso al debitore eccepire la nullità di siffatte pattuizioni in sede esecutiva.

#### **4. La cause C-693/19 e C-831/19**

Il Tribunale di Milano, con le ordinanze del 10.08.2019 e del 31.10.2019 relative alle controversie C-693/19 e C-831/19 ove erano contrapposti taluni istituti di credito o loro mandatari a dei consumatori, interrogava la Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla possibilità di accertare in sede esecutiva il carattere abusivo di talune clausole inserite nei contratti di finanziamento e di fideiussione sottoscritti dai debitori. Le pattuizioni illecite erano contenute nei negozi posti a fondamento probatorio dell'emissione dei decreti ingiuntivi, regolarmente notificati e successivamente non opposti nei termini di legge.

Secondo la giurisprudenza maggioritaria, il giudice dell'esecuzione sarebbe unicamente tenuto ad assicurarsi dell'esistenza di un valido titolo esecutivo per l'intera durata della procedura esecutiva e non potrebbe rimettere in discussione il merito di tali provvedimenti, poiché oramai passati in giudicato.

Il tribunale meneghino, però, sulla scorta degli esiti del Caso VB Péz-ügyi Lizing C-137/08 e di una copiosa giurisprudenza della Corte di Giustizia in tema di tutela del consumatore e relativi doveri degli ordinamenti nazionali, riteneva di essere legittimato a valutare il carattere abusivo delle predette clausole, reputando la tutela offerta dall'impianto di diritto processuale italiano incompleta ed insufficiente, in contrasto con gli artt. 38 e 47 della Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea che esigono la garanzia di un elevato livello di protezione dei consumatori e del loro diritto a ricevere un sindacato effettivo svolto da un magistrato imparziale.

Pertanto, il Tribunale di Milano sospendeva i suddetti procedimenti e domandava alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea di pronunciarsi sulla seguente questione: "Se ed a quali condizioni gli articoli 6 e 7 della direttiva [93/13] e l'articolo 47 della [Carta] ostino ad un ordinamento nazionale, come quello delineato, che preclude al giudice dell'esecuzione di effettuare un sindacato intrinseco di un titolo esecutivo giudiziale passato in giudicato e che preclude allo stesso giudice, in caso di manifestazione di volontà del consumatore di volersi avvalere della abusività della clausola contenuta nel contratto in forza del quale è stato formato il titolo esecutivo, di superare gli effetti del giudicato implicito".

#### **5. Il principio di effettività espresso dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea**

La Corte di Giustizia ha recente-

mente pronunciato sulla predetta questione pregiudiziale sollevata dal Tribunale di Milano e da altri giudici stranieri, spagnoli e rumeni, con la sentenza del 17 maggio 2022. Il collegio ha innanzitutto ribadito l'importanza che riveste il principio dell'autorità giudicata in ogni or-

debba poter esaminare d'ufficio il carattere abusivo delle clausole convenute e gli Stati membri debbano predisporre un sistema di tutele, anche processuali, efficace ed adeguato ad inibire l'inserzione di clausole vessatorie nei contratti ovvero neutralizzarle ove pattuite.



# contras.to

osservatorio sulle speculazioni bancarie

dinamento giuridico, elemento indefettibile per garantire la certezza del diritto e la stabilità dei rapporti giuridici, nonché presupposto fondamentale per una buona amministrazione della giustizia.

Dopodiché la Corte ha rammentato la posizione di inferiorità dei consumatori nelle contrattazioni con soggetti professionalmente organizzati quale circostanza su cui si fonda il sistema di tutele istituito con la Direttiva 93/13/CE, una normativa imperativa che deve necessariamente assicurare ai consumatori di non essere in alcun modo vincolati dalle clausole abusive convenute con il professionista; assunto ciò, ben si intende come il giudice nazionale

In altri termini le disposizioni procedurali nazionali devono soddisfare il c.d. principio di effettività, cioè garantire una tutela giurisdizionale concreta ai consumatori. In assenza di un controllo efficace del carattere abusivo delle clausole dei contratti sottoposti all'attenzione della magistratura, secondo la Corte di Giustizia il rispetto dei diritti sanciti dalla Direttiva 93/13/CE non risulta pienamente garantito; le norme di diritto non possono in alcun modo pregiudicare la sostanza del diritto spettante ai consumatori di non essere vincolati da una clausola reputata illecita.

La Corte di Giustizia pertanto con la sentenza in commento ha espres-

samente sancito che: "l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 devono essere interpretati nel senso che ostano a una normativa nazionale la quale prevede che, qualora un decreto ingiuntivo emesso da un giudice su domanda di un creditore non sia stato oggetto di opposizione proposta dal debitore, il giudice dell'esecuzione non possa [...] successivamente controllare l'eventuale carattere abusivo di tali clausole".

## 6. Conclusioni

La sentenza del 17 maggio 2022 della Corte di Giustizia dell'Unione Europea rappresenta una rilevante pre-

sa di posizione in favore della tutela dei consumatori che, come ribadito nel predetto provvedimento, deve essere effettiva e sostanziale, sicché prevalente al formalismo procedurale dei singoli ordinamenti nazionali, contrariamente a quanto espresso dal consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità italiana. Pertanto, in caso di mancata opposizione a decreto ingiuntivo, i consumatori in sede esecutiva ben potranno eccepire l'eventuale carattere abusivo delle clausole convenute con il professionista ed il giudice dell'esecuzione dovrà rimuoverne gli effetti pregiudizievoli.



\*Massimo Valenza nasce a Carmagnola (TO) il 25 settembre 1990, consegue la laurea in Giurisprudenza con una tesi sulla normativa antiusura. Trascorre periodi della sua vita in Spagna, Inghilterra e Francia. Impara le lingue, viaggia ed approfondisce gli studi di diritto bancario, settore nel quale per anni svolge ricerca giuridica in forma indipendente. L'autore ha sin dall'adolescenza una vocazione per il sociale, collabora con diverse organizzazioni no profit in Italia ed all'estero.

Infine fonda CONTRAS.TO, osservatorio sul mercato creditizio torinese, centro di ricerca, nonché presidio cittadino volto a riequilibrare i rapporti tra gli istituti di credito e la clientela.

# Problemi con il Superbonus 110%? Chiedi a Rete Asset!

Dal 2016 aiutiamo gli amministratori di condominio a sfruttare al meglio i bonus fiscali



[www.reteasset.it](http://www.reteasset.it)  
[g.vacchetti@reteasset.it](mailto:g.vacchetti@reteasset.it)  
338 605 6289

---

# portiere24



## La cessione del credito e la trappola della liquidità

Il Governo italiano ha innescato la spirale virtuosa del mercato edilizio ed immobiliare. In uno scenario di stagnazione ha ipotizzato di smuovere le acque attraverso una serie di incentivi.

Diciamo che le misure agevolate nel settore cominciavano a vedersi già dalla fine del 2016, ma si è sempre trattato di interventi in cui il consumatore finale ha dovuto prevedere un parziale investimento

spettante al beneficiario, piuttosto che del pagamento.

In tal modo il beneficiario si disinteressa della contrattazione ed anzi propende per i materiali di qualità migliore, con la conseguenza che i preventivi sono stati effettuati su materiali più costosi e con lavorazioni pagate meglio. Questi preventivi, di fatto, nelle assemblee non venivano quasi nemmeno discussi: "perché paga lo Stato".



# ACAP

Associazione Condominiale  
Amministratori  
e Proprietari



☎ 334 389 7941

[www.amministratoriacap.it](http://www.amministratoriacap.it)

[info@amministratoriacap.it](mailto:info@amministratoriacap.it)

[facebook.com/amministratori](https://facebook.com/amministratori)

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

personale.

Già con le agevolazioni al 50% le ditte installatrici avevano cominciato a far lievitare i preventivi, ma la crisi immobiliare cronica e la scarsa disponibilità delle famiglie a liberarsi dalla liquidità, hanno impedito il decollo del ricorso alle agevolazioni.

Eureka! l'idea meravigliosa: Il Superbonus

Il concetto è quello di effettuare i lavori consentendo alle ditte esecutrici di ottenere margini importanti, prendendo come riferimento dei prezziari elevati, ma di accontentarsi della cessione del credito d'imposta

Tuttavia le imprese non hanno le risorse per anticipare i costi e quindi il credito viene dichiarato cedibile in modo che possano accedere al credito, tramite le banche, che poi risolveranno la questione con le agenzie fiscali.

Si è quindi previsto un extra-costi finanziario, che ha fatto lievitare la misura sino al 110%, al fine di conservare la marginalità degli interventi programmati.

Il problema della "Trappola della Liquidità"

Le banche sono tradizionalmente prudenti nella concessione del cre-

dito e, quando la riscossione deve avvenire per il tramite dello Stato, anche molto diffidenti. Pertanto le migliori imprese del Belpaese si sono lanciate all'arma bianca sui lavori, sperando in extra-profitti, senza considerare l'elevato grado di difficoltà derivante dall'eccessiva burocratizzazione delle agevolazioni.

Il risultato è stato che si sono immessi nel mercato degli operatori esclusivamente finanziari, che hanno percepito l'opportunità di far fruttare i loro investimenti, mentre le ditte, che hanno anticipato i costi, si ritrovano con i cassetti fiscali pieni ed una montagna di obbligazioni assunte per materiali e manodopera. Oggi il problema è che le banche non hanno interesse a versare somme in cambio del credito presente nel cassetto fiscale e le ditte non riescono a reperire la liquidità necessaria per completare le opere o

iniziare i cantieri già contrattualizzati. A questo impasse si può porre rimedio solo attraverso il ricorso ad altri operatori finanziari disposti ad immettere danaro fresco sul mercato al fine di riagitare le acque e consentire alle imprese di percepire la liquidità necessaria per proseguire i lavori.

La nostra compagine aveva da tempo preavvertito del limite strutturale della norma e si è premurata di agire al fine di reperire quegli istituti disposti ad investire ancora in una misura corretta nelle intenzioni, ma sbagliata nel metodo.

Quindi dichiariamo a tutti gli operatori della categoria edilizia ed immobiliare la disponibilità a prestare assistenza al fine di uscire dalla trappola creata dalla assenza di liquidità nel mercato



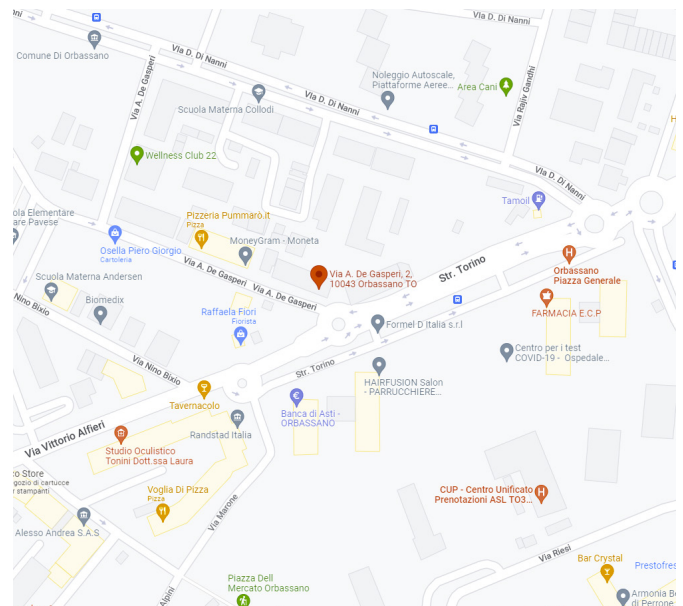
# ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

Italia concilia arriva anche in Piemonte ed in Liguria. In apertura due nuove sedi.

## PIEMONTE

Orbassano (TO) Via Alcide De Gasperi n° 2  
Responsabile: Pierpaolo Lusci  
(3299559677)



## LIGURIA

Genova Via Bartolomeo Bosco  
45/16 R  
responsabile: Eleonora D'Alesio



**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.**

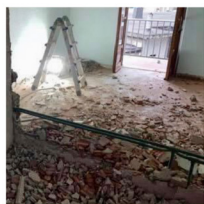


## SUPER BONUS - BONUS FACCIATE - BONUS CASA RISTRUTTURAZIONI CHIAVI IN MANO

**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%

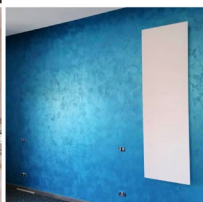
**AFFIDATI A NOI !!!**



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](mailto:gssisrl@gssisrl.com)

[WWW.GSSISRL.IT](http://WWW.GSSISRL.IT)  
Facebook: GSSI SRL  
Tel. 011.6290635 - 392.5455621