

Norme & Tributi

Teleassemblea in condominio, così cambia la convocazione

LE ISTRUZIONI OPERATIVE

Attenzione a non saltare la prima convocazione, le maggioranze cambiano

Sull'amministratore pesano tutte le responsabilità organizzative

Eugenio Antonio Correale

Le legge 159/2020 ha completato l'introduzione della facoltà di intervenire nelle assemblee di condominio con modalità di videoconferenza e, finalmente, la norma potrà conoscere le prime applicazioni concrete. Intanto, i numerosissimi operatori culturali ed operativi del mondo del condominio si interrogano e si confrontano, peraltro pervenendo a importanti chiarimenti.

Gli amministratori devono quindi verificare che ci sia: 1) facilità del collegamento per i condomini; 2) possibilità di registrare ingressi, presenze e deleghe, adeguatezza del segnale ed abbandoni volontari: ogni passaggio deve essere estremamente preciso, trasparente e ricostruibile, si devono custodire le deleghe che per legge devono essere scritte, e occorre poter verificare se eventuali abbandoni siano volontari; 3) tutelare il dibattito e l'esito delle votazioni, redigere e mostrare il verbale che presidente e segretario dovranno sottoscrivere.

Quasi tutte le piattaforme che vengono offerte sul mercato consentono di soddisfare queste esigenze.

Attenti alla prima convocazione. Tutto facile, dunque? Non proprio, dato che si è tenuta per ultima la difficoltà data dalla legittima ritrosia a dismettere protocolli ben noti per adottarne di nuovi, oltre

tutto da sperimentare. Per esempio, occorre ricordare che non sono state modificate le modalità per l'invio della convocazione: a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

Occorre poi riflettere sulla assemblea di prima convocazione. Con l'assemblea da remoto occorrerà prestare attenzione alla effettiva "apertura" della piattaforma in occasione della prima convocazione. Infatti, sarebbe agevole per ogni dissidente tentare il collegamento e registrare sul proprio smartphone il segnale di riunione non aperta: se la prima convocazione non è effettiva, la seconda convocazione diventerebbe l'unico vero esperimento e richiederebbe automaticamente gli alti quorum che l'articolo 1136 del Codice civile prevede per la assemblea in prima convocazione. Il rischio è serio ed è anche proditorio: è bene quindi che gli amministratori curino l'apertura della piattaforma in prima convocazione e che i condomini continuino, come prima, a considerare come "vera" la seconda.

I moduli

Andranno discussi e messi a fuoco anche i nuovi moduli; allo stato i più richiesti sono quelli per la comunicazione ai condomini con la richiesta di adesione al nuovo strumento (si veda qui accanto il fac simile della risposta del condomino).

Segue, nell'interesse, generale, la clausola che è possibile inserire nel regolamento condominiale (altro fac simile qui accanto).

Infine, almeno un "non problema": la nuova norma prevede che il consenso alla partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza sia manifestato solo dalla «maggioranza dei condomini».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I MODELLI

1 LA LETTERA DEL CONDOMINO PER LA CONVOCAZIONE
Sig. .. (nome del condomino)
Io sottoscritto, avendo diritto ad essere convocato per le assemblee del condominio di via Milano comunico la mia disponibilità ad intervenire alle assemblee con modalità in videoconferenza e di consentire alla utilizzazione di tale modalità. Comunico quindi il mio indirizzo e-mail, autorizzando ad utilizzarlo per comunicare i dati necessari per il collegamento da remoto. La presente autorizzazione rimarrà efficace sino a revoca espressa.
Data e luogo,
Firma

2 NUOVA CLAUSOLA NEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE
«Ciascun condomino può comunicare all'amministratore la disponibilità a partecipare all'assemblea in modalità di videoconferenza, segnalando contestualmente l'indirizzo di posta elettronica che l'amministratore potrà utilizzare per la comunicazione del "link" e di ogni altro dato necessario per collegarsi alla piattaforma e partecipare all'adunanza. L'amministratore, quando ritenga di organizzare l'assemblea con modalità di videoconferenza, comunicherà a chi abbia manifestato la propria disponibilità i dati necessari per il collegamento. La disponibilità ad intervenire in videoconferenza opera sino a revoca espressa.
Il Presidente deve:
1) verificare la regolarità della convocazione di ciascun avente diritto;
2) verificare il conseguimento dei quorum per la valida costituzione;
3) disciplinare gli interventi nel dibattito, consentendo di partecipare sia di presenza che da remoto e contrastando adeguatamente eventuali condotte non regolari. Il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, sarà trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione dal terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.c. Ogni partecipante alla assemblea è tenuto al rispetto delle normative sulla privacy (trattamento dei dati personali) e risponderà personalmente di ogni eventuale violazione delle disposizioni di legge.»

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RILASCIO GIUDIZIALE

Il nuovo proprietario paga sempre le spese

Il precedente titolare era rimasto in casa abusivamente

Giuseppe Nuzzo

La sentenza che dispone il trasferimento della proprietà dell'appartamento in condominio, con trasferimento del possesso a favore del beneficiario, comporta l'acquisto da parte di quest'ultimo, della qualità di condomino. Quindi da quel momento sorge l'obbligo del nuovo condomino di pagare le spese condominiali, anche se l'immobile continua ad essere (illegittimamente) abitato dal precedente proprietario. Lo ha stabilito il Tribunale di Firenze con la sentenza 2753 del 9 dicembre 2020.

La precedente proprietaria, nel caso esaminato, aveva continuato ad abitare nell'appartamento fino a marzo 2014, anche se la proprietà dello stesso era stata trasferita con sentenza del Tribunale toscano a decorrere dal gennaio 2013. Nel 2015, l'assemblea approvava il bilancio 2013 e il preventivo 2014, ponendo a carico del nuovo condomino, che le contestava, le spese relative al periodo gennaio 2013 - marzo 2014, sul presupposto che la precedente proprietaria fosse stata sua inquilina. Ripartizione delle spese valida secondo il Tribunale per cui, in quanto proprietario/condomino dal 2013, il nuovo proprietario era tenuto al pagamento anche se nell'immobile non aveva abitato.

L'occupazione, da lui ritenuta illegittima, non poteva in sostanza essere fatta valere nei confronti del condominio.

LA PIATTAFORMA

Ape, portale unico per raccogliere le attestazioni

Nuovo strumento Enea: già catalogati 1,7 milioni di documenti emessi

Giuseppe Latour

Nasce il portale unico Enea che raccoglie gli attestati di prestazione energetica. Uno strumento per tenere sotto controllo, attraverso dati comunicati dalle Regioni, lo stato di salute del patrimonio edilizio italiano. Epianificare, in futuro, interventi di miglioramento della sua efficienza energetica.

È questo, in estrema sintesi, Siape, acronimo che sta per Sistema informativo sugli attestati di prestazione energetica. Si tratta di un magazzino virtuale, presentato ufficialmente ieri, nel quale oggi sono contenuti e catalogati 1,7 milioni di attestati di prestazione energetica (Ape), emessi tra la fine del 2015 e il 2020. Di questi, l'85% è relativo a edifici e unità immobiliari residenziali.

«Si tratta - ha spiegato il presidente di Enea, Federico Testa - di uno strumento che consente di impostare e avviare una pianificazione strategica a livello territoriale, per individuare le aree che più necessitano di interventi di riqualificazione energetica. I benefici attesi in termini di progettazione e pianificazione degli interventi riguardano un'ampia platea di soggetti, dal settore edile, alla pubblica amministrazione, ai singoli cittadini».

Il Siape ha, in sostanza, l'obiettivo di gestire tutte le informazioni contenute negli attestati di prestazione energetica. Al momento sono collegate al sistema nove Regioni e due Province autonome. Altre tre Regioni si sono connesse da poco al sistema e ulteriori quattro hanno richieste

le credenziali di accesso. Una volta ultimata la connessione diretta con tutti i catasti energetici delle Regioni e delle Province autonome, il Siape potrà raggiungere il massimo delle sue potenzialità.

Nel portale c'è una parte aperta a tutti, nella quale cittadini, imprese e altri soggetti interessati potranno conoscere in maniera analitica la situazione del patrimonio edilizio italiano. Dal monitoraggio si scopre, ad esempio, che il 34,5% degli immobili catalogati si trova in classe G, la più bassa, mentre appena l'1,3% arriva alla classe A4, la più alta. Oppure, che una parte minima degli attestati riguarda le nuove costruzioni: appena 63 mila su circa 1,5 milioni. Dati che fotografano perfettamente la situazione di un patrimonio edilizio come quello italiano, composto per la gran parte da edifici costruiti ormai molti anni fa.

In Siape c'è anche una parte chiusa, limitata a Regioni, Province autonome e Comuni che vogliono monitorare gli Ape di loro competenza. Mettendo insieme tutti questi elementi, diversi soggetti possono usare il materiale reso disponibile dall'Enea per tracciare un quadro dettagliato dello stato dell'arte della riqualificazione energetica del parco edilizio nazionale. Valutando anche l'efficacia degli incentivi attivati nel tempo.

«Con il varo del Siape si arricchisce la strumentazione a nostra disposizione per avere un quadro sullo stato di efficienza energetica del patrimonio immobiliare pubblico e privato e sulla sua evoluzione, informazioni utili per l'attuazione e la messa a punto di politiche sempre più efficaci», conclude Mauro Malone, direttore della Divisione efficienza energetica del ministero dello Sviluppo economico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Aziende & Logistica

a cura di PUBLIMEDIA GROUP.IT

La dorsale dei trasporti ed il suo piano di sviluppo

Realtà di spicco illustrano le competenze e l'organizzazione in sicurezza delle merci



Infogestweb presenta Golias: la soluzione a 360° per il ciclo del trasporto su strada

Con un bagaglio di esperienza maturato in oltre 35 anni di attività, **Infogestweb** è il leader di mercato e partner ideale per le Aziende che cercano soluzioni informatiche e innovative, in particolare per il settore dell'Autotrasporto merci e passeggeri. In questo settore offre le sue competenze e know-how per aiutare le aziende a sfruttare al meglio le opportunità offerte dal Fleet management 4.0. Questo nuovo scenario pone le aziende nella posizione di dover aggiornare e modificare i protocolli di gestione e Infogestweb si propone come supporto a 360°: dalla gestione alla consulenza, fino alla ottimizzazione dei processi. Il rapporto con i Clienti, diretto, personale e personalizzato, rappresenta uno dei valori più importanti. Attraverso ascolto, fiducia e confronto si può far nascere una collaborazione capace di andare alla radice dei proble-

mi per far fruttare al massimo energia e professionalità impiegate. Senza mai tralasciare l'aspetto umano: un'attenzione particolare è dedicata alla figura dell'autotrasportatore in termini di sostenibilità dell'autotrasporto, economica, sociale e ambientale. Tutto questo è possibile attraverso il software Golias, applicativo totalmente Made in Italy che analizza, ottimizza e offre tutte le soluzioni per qualsiasi esigenza legata al processo del trasporto su strada. Golias promuove una logica unica nella realtà del mondo dell'autotrasporto: pone al centro il know-how e la professionalità degli operatori innescando un circolo virtuoso e che punta a qualità e innovazione fornendo supporto costante e multidisciplinare a chi opera nel trasporto e utilizza strumenti tecnologici per il fleet management. Info: www.infogestweb.it www.goliasweb.it

GM International, il partner ideale per la gestione delle spedizioni internazionali

Elemento strategico e vitale di qualsiasi sistema di scambi, la Logistica in questo ultimo anno ha assunto un ruolo fondamentale nel contenimento dei danni legati alla pandemia Covid-19. Costretti a casa dalle restrizioni, gli italiani hanno scoperto o incrementato gli acquisti on line, beneficiando di tempi di consegna estremamente rapidi e di servizi sempre più attenti alla soddisfazione del cliente. Dietro a tutto questo una catena di valore, la Logistica, appunto, che garantisce che ogni passaggio avvenga in tempi rapidi, in sicurezza, in ottemperanza delle leggi vigenti. Per farlo occorrono professionalità e competenza, flessibilità e capacità gestionale, doti che non mancano certo a **GM International**. GM International è una solida realtà imprenditoriale italiana, che opera come spedizioniere internazionale, con sede a Lainate, tre uffici in Asia (Taipei, Shanghai e Seoul) e una rete di partner altamente qualificati in tutto il mondo. Sin dagli inizi della sua attività, GM International si è concentrata nell'organizzare il trasporto delle merci in nome e per conto dei propri Clienti, occupandosi dell'evacuazione di tutte le pratiche doganali e fiscali necessarie, del reperimento dei mezzi di



Esterno magazzino della GM International

trasporto più idonei ed eventualmente del consolidamento delle spedizioni presso un proprio magazzino. Nel corso degli anni, perseguendo una politica della qualità volta al migliore servizio per i clienti, ha ottenuto importanti certificazioni, che garantiscono ai Clienti diversi vantaggi: • maggiore velocità nella gestione delle pratiche di trasporto grazie all'accesso diretto al sistema gestionale IATA, • maggiore immediatezza nel disbrigo di tutte le pratiche doganali, grazie ad un canale di relazioni privilegiato con l'Agenzia delle Dogane, tramite la certificazione AEOC, • totale sicurezza nella gestione di prodotti pericolosi, deperibili o soggetti a restrizioni quali i farmaci, grazie alle certificazioni GDP e all'ottenimento del nulla osta per l'attività di deposito per

la successiva distribuzione di sostanze attive, • risparmio di tempo e costo nella gestione dei prodotti chimici per l'industria alimentare e nutrizionale, grazie alla certificazione HACCP. Un team di quaranta persone, altamente specializzato si occupa delle diverse fasi di gestione della merce dalla corretta identificazione dei codici tariffari per le dichiarazioni doganali, all'assistenza nelle diverse pratiche comprese importazioni ed esportazioni temporanee, merci in transito, deposito doganale, trasformazione sotto controllo doganale, ammissione temporanea, alla corretta compilazione ed invio all'Agenzia delle Dogane degli elenchi Intrastat. Da circa un anno GM International ha inoltre riorganizzato l'intero magazzino di Lainate, aumentando di circa il 30% la capacità di

stoccaggio della superficie utile, pari a circa 2000 mq, acquistando nuovi mezzi di movimentazione merci e inserendo nuove figure professionali specializzate nella gestione logistica e la rotazione delle merci in magazzino. In questo modo GM International diventa partner strategico dei suoi clienti, capace di offrire anche la gestione logistica delle merci, inclusa la gestione dello stock fisico e documentale. Infine, una sezione del magazzino, dedicata alla gestione dei prodotti Pharma, pone GM International come fornitore di riferimento per le aziende del settore farmaceutico italiano, per tutti gli aspetti logistici, amministrativi, burocratici legati alla gestione dei prodotti e delle sostanze in entrata e in uscita dal nostro Paese. Un asset strategico, in previsione di una sempre maggiore richiesta del settore. Info: www.gminternational.net



F. Malaterra Amm. Unico



Esterno della Sede di Padova

Bennato Autotrasporti: affidabilità, qualità, innovazione e miglioramento continuo

Affidabilità, esperienza, qualità, innovazione, velocità: sono i valori che distinguono **Bennato Autotrasporti** sul mercato del trasporto e della logistica. L'azienda nasce nel 1956 per volontà di Ulisse e con l'obiettivo di fornire ai clienti un servizio puntuale e sempre pronto. La filosofia aziendale porta presto il gruppo ad una rapida crescita e oggi Bennato Autotrasporti - guidata dalla seconda generazione - si pone come un solido punto di riferimento su tutto il territorio nazionale. La sede principale sorge nel cuore dell'interporto di Padova e la filiale di Milano nasce con l'obiettivo di soddisfare le crescenti esigenze della clientela in un'importantissima area industriale d'Italia. I processi organizzativi e gestionali della logistica, certificati ISO 9001:2015, sono fortemente integrati con il sistema informatico del network distributivo al fine di garantire sempre l'ec-

cellenza che distingue Bennato Autotrasporti sul mercato. A destinazione entro 16 ore: questo è l'impegno che Bennato Autotrasporti trasforma quotidianamente in realtà per la maggior parte delle consegne affidate al suo servizio diretto. L'azienda è certificata per il trasporto di alimentari (HACCP) e il trasporto di merci pericolose (ADR). La maggior parte delle spedizioni vengono eseguite direttamente, mentre la rimanente viene affidata alla rete di partners qualificati per la rapida consegna in tutta Italia. Sono a disposizione i servizi on-line per la richiesta di ritiri, per il controllo dello stato delle spedizioni e la visualizzazione delle lettere di vettura firmate dai destinatari. Offrire ai clienti un solido rapporto di business partnership attraverso la gestione di servizi di logistica integrata e distribuzione è la missione del gruppo. Info: www.bennatotrasporti.it