

# Con i servizi personali è B&b

ni a uso abitativo. E si tratta di una circostanza decisiva per la corretta interpretazione di divieti contenuti nel regolamento contrattuale.

**Utilizzo delle unità immobiliari e regolamento di condominio.** In linea generale ogni condomino può liberamente disporre della propria unità immobiliare, purché rispetti il pari diritto degli altri comproprietari a godere delle rispettive proprietà esclusive e delle parti comuni. Particolari clausole del regolamento però possono vietare che gli appartamenti vengano destinati allo svolgimento di specifiche attività (ad esempio studio medico, centro massaggi, ecc.), perché, a torto o a ragione, ritenute pregiudizievoli per il decoro, la tranquillità o la sicurezza di coloro che vi abitano. Oppure, senza fare un elenco delle specifiche attività, tali clausole possono fare un più generico riferimento a tali beni della vita (appuntamento decoro, tranquillità e sicurezza) esigendone la tutela e il rispetto.

In ogni caso è possibile che nel regolamento vengano utilizzati entrambi i criteri di individuazione delle attività vietate (cioè quello della loro esplicita elencazione e quello del riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare): in tal caso deve ritenersi, da un lato, che l'elenco delle attività vietate non sia tassativo e che il divieto si estenda anche a tutte le destinazioni non espressamente menzionate che siano comunque idonee a provocare i pregiudizi che si intendono evitare, dall'altro lato che tutte le attività specificamente indicate siano di per sé vietate, senza necessità di verificare in concreto l'idoneità a recare i pregiudizi suddetti.

Simili limitazioni, per essere valide, devono però essere

contenute nei c.d. regolamenti contrattuali, ossia in quelli predisposti dal costruttore dell'edificio o dall'originario unico proprietario o, in alternativa, deliberati dall'assemblea con il consenso unanime di tutti i condomini e con successiva trascrizione della deliberazione nei registri immobiliari. Solo in questo caso i divieti sono vincolanti per tutti i condomini.

Al contrario, laddove non esista un regolamento originario, i condomini potrebbero pur sempre approvare un tale divieto in sede assembleare. In questi casi, tuttavia, non sarebbe sufficiente la maggioranza, per quanto qualificata, ma sarebbe comunque necessaria l'unanimità dei consensi, beninteso non soltanto dei condomini presenti in assemblea ma dell'intera compagine proprietaria dell'edificio. Un divieto del genere approvato senza l'unanimità non avrebbe quindi alcuna efficacia obbligatoria.

Visto l'impatto che tali clausole regolamentari possono avere sulla libera disponibilità della proprietà privata, i divieti dovrebbero essere chiari e di facile interpretazione. Dette clausole dovrebbero quindi essere redatte mediante l'utilizzo di espressioni che non diano luogo a incertezze applicative.

Esempio classico è proprio quello degli affitti brevi che, come detto, spesso vengono confusi con le attività di affittacamere, albergo, pensione o bed & breakfast. Fermo restando che un regolamento contrattuale potrebbe anche vietare espressamente di concedere in locazione per brevi periodi le unità immobiliari, il relativo divieto dovrebbe però essere chiaro e specifico. Gli esempi nella giurisprudenza non mancano. E il criterio che per-

mette di fare luce su divieti spesso risalenti nel tempo è proprio quello di evidenziare le differenze tra l'affitto breve e le altre attività commerciali che possono essere svolte all'interno dell'immobile.

E così Cass. civ. 22665/2010 ha chiarito che l'attività di affittacamere richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. In difetto della prestazione di detti servizi, pertanto, la cessione dell'immobile non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione a uso abitativo. Del resto, trattandosi di disposizioni che fan-

no eccezione alla regola, sono vietate interpretazioni di carattere estensivo dei divieti regolamentari. E, quindi, se il regolamento vieta l'esercizio dell'attività di affittacamere o di locanda o pensione, nulla impedisce al condomino di concedere in locazione una stanza ammobiliata del suo appartamento o l'intera unità immobiliare, poiché detta attività, come spiegato, non rientra nel predetto divieto.

Può poi capitare che nel regolamento vengano indicati soltanto i pregiudizi alla collettività condominiale che si intendono evitare, richiamando concetti come quelli di quiete, tranquillità, riposo e simili. Questo si verifica soprattutto con i regolamenti più datati. In questi casi è necessario procedere a un esame specifico della singola situazione al fine di valutare se l'attività svolta

in concreto nell'unità immobiliare leda il diritto degli altri condomini di godere in modo pacifico del proprio bene, rimettendosi infine alla valutazione operata dal giudice in sede di contenzioso. Ovè però il regolamento vincolasse l'utilizzo dell'immobile a civile abitazione non vi sarebbe alcun problema, visto che scopo dell'affitto breve è proprio quello abitativo.

Per quanto sopra, in mancanza di un espresso divieto regolamentare, sempre che lo stesso sia espressione della volontà unanime della compagine condominiale, il proprietario che decida di concedere in locazione a terzi per brevi periodi il proprio appartamento non ha obbligo di segnalazione all'amministratore né necessità dell'autorizzazione assembleare.

— Riproduzione riservata —

## GIGLIO.COM

### ESTRATTO DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

L'Assemblea Ordinaria di GIGLIO.COM S.p.A. (la "Società") è convocata presso la sede operativa in Palermo (PA), via Ferro Luzzi, n. 3, in **prima convocazione per il giorno 27 aprile 2023 alle ore 10.00**, ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 28 aprile 2023, alle ore 10.00, stesso luogo, per deliberare sul seguente:

#### ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Destinazione del risultato di esercizio, deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Conferma della nomina per cooptazione a Consigliere dell'Avv. Luca Cuomo, ai sensi dell'art. 2386 cod. civ.; deliberazioni inerenti e conseguenti.

\*\*\*\*

Ai sensi di quanto previsto dal D.L. 18 del 17 marzo 2020, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020 n. 27, e come da ultimo prorogato per effetto del Decreto Legge n. 198 del 29 dicembre 2022, convertito con modificazioni dalla Legge 24 febbraio 2023 n. 14 (il "Decreto"), la riunione si svolgerà con l'intervento in assemblea, per amministratori, sindaci, rappresentante designato, segretario e rappresentanti della società di revisione, mediante mezzi di telecomunicazione e che il capitale sociale potrà intervenire esclusivamente tramite il rappresentante designato ai sensi dell'art. 135-undecies del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 ("TUF") ("Rappresentante Designato"), con le modalità di cui infra, restando escluso l'accesso ai locali assembleari da parte dei soci o delegati, diversi dal predetto Rappresentante Designato. Come consentito dall'articolo 106 del Decreto, al Rappresentante Designato potranno essere conferite anche deleghe o

sub-deleghe ai sensi dell'articolo 135-*novies* del TUF.

\*\*\*\*

Potranno intervenire e votare in Assemblea coloro per i quali gli intermediari autorizzati abbiano effettuato l'apposita comunicazione alla Società attestante la titolarità del diritto al termine della giornata contabile del 18 aprile 2023 (*record date*), coloro che diventeranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data non avranno il diritto di intervenire e di votare in Assemblea.

Per ogni informazione in merito (i) alle modalità di intervento in Assemblea (esclusivamente tramite delega al Rappresentante Designato), (ii) al diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno e (iii) al diritto di chiedere l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare o di presentare ulteriori proposte di deliberazione, si rinvia al testo integrale dell'avviso di convocazione pubblicato sul sito internet della Società <https://www.giglio.com/azioni-giglio-com/corporate-governance/assemblee-degli-azionisti.html> (Sezione *Governance/Assemblea degli Azionisti*) e sul sito internet di Borsa Italiana.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, le Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione saranno messe a disposizione del pubblico entro il 12 aprile 2023 presso la sede legale della Società, sul sito internet della Società (<https://www.giglio.com/azioni-giglio-com/>), nonché sul sito internet di Borsa Italiana.

Milano, 11 aprile 2023

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Giuseppe Giglio

**SG**  
COMPANY

REG. IMB. N. 11184

### ESTRATTO DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI

I signori Azionisti sono convocati in Assemblea in sede ordinaria per il giorno 26 aprile 2023 alle ore 14:30 in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 27 aprile 2023 alle ore 15:30, in seconda convocazione, per discutere e deliberare sul seguente

#### Ordine del Giorno

1. Approvazione del Bilancio di esercizio della Società al 31.12.2022 e della Relazione di Impatto ivi allegata. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Presentazione del Bilancio consolidato al 31.12.2022. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Ai sensi dell'articolo 106 del Decreto Legge 18/2020 (c.d. Decreto "Cura Italia"), convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020 n. 27 e come da ultimo prorogato dal Decreto Legge 29 dicembre 2022 n. 198 (c.d. Decreto "Milleproroghe") convertito con modificazioni dalla Legge 24 febbraio 2023 n. 14, la Società ha deciso di avvalersi della facoltà di prevedere che l'Assemblea si svolga con l'intervento e il voto dei soci **esclusivamente tramite il Rappresentante Designato**. Le informazioni riguardanti il capitale sociale e il diritto di voto, la legittimazione all'intervento e al voto (**17 aprile 2023 - record date**), l'esercizio del voto tramite il Rappresentante Designato, la possibilità di integrazione delle materie all'ordine del giorno e di porre domande sulle stesse, nonché la reperibilità della documentazione assembleare sono riportate nell'avviso di convocazione integrale disponibile sul sito internet della Società, nella sezione *Corporate Governance / Assemblea degli Azionisti* (Assemblea degli azionisti - SG Company Società Benefit S.p.A.).

Milano, 11 aprile 2023

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Davide Ferruccio Verdesca

**TECMA**

Tecma Solutions S.p.A.

Sede legale in via Medardo Rosso 5 - 20159 - Milano | Capitale sociale: Euro 1.093.574 sottoscritto e versato | Codice fiscale e Partita IVA: 07840930965 | Iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero REA: MI-1985204

BUSINESS. BEAUTY.

### ESTRATTO DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA

L'Assemblea ordinaria degli azionisti di Tecma Solutions S.p.A. (la "Società") è convocata presso la sede legale della Società, in via Medardo Rosso 5, 20159, Milano, il giorno 27 aprile alle ore 09:00, in prima convocazione e, all'occorrenza, per il giorno 4 maggio, alle ore 09:00, in seconda convocazione, per deliberare sul seguente

#### Ordine del Giorno

1. Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, corredato della relazione dell'organo amministrativo sulla gestione della società e dalle relazioni dell'organo di controllo e della società di revisione. Presentazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022. Delibere inerenti e/o conseguenti.
2. Destinazione del risultato di esercizio. Delibere inerenti e/o conseguenti.
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione. Delibere inerenti e/o conseguenti
  - 3.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.
  - 3.2 Determinazione della durata in carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione.
  - 3.3 Nomina dei nuovi componenti e del Presidente del Consiglio di Amministrazione.
  - 3.4 Determinazione del compenso spettante ai componenti del Consiglio di Amministrazione.
4. Nomina del Collegio Sindacale. Delibere inerenti e/o conseguenti.
  - 4.1 Nomina di tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti.
  - 4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale.
  - 4.3 Determinazione del compenso dei membri del Collegio Sindacale.

La Società ha deciso di avvalersi della facoltà stabilita dall'art. 106 del c.d. Decreto *Cura Italia*, come modificato, integrato e prorogato, di prevedere che l'intervento dei soci in Assemblea avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato ai sensi dell'articolo 135-undecies del D.Lgs. n. 58/98 ("TUF") senza partecipazione fisica da parte dei soci.

A norma del suddetto Decreto *Cura Italia*, coloro i quali non intendessero avvalersi della modalità di intervento prevista dall'art. 135-undecies del TUF potranno, in alternativa, conferire allo stesso rappresentante designato delega o sub-delega ex art. 135-*novies* del TUF, contenente necessariamente istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno, mediante utilizzo dell'apposito modulo. Le informazioni riguardanti capitale sociale e diritti di voto, la legittimazione all'intervento e al voto (*record date* 18 aprile 2023), l'esercizio del voto tramite il rappresentante designato dalla Società e la reperibilità della documentazione assembleare, sono riportate nell'avviso di convocazione integrale disponibile sul sito [www.tecmasolutions.com](http://www.tecmasolutions.com), sezione "Investors > Assemblee Azionisti".

Milano, 11 aprile 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Marco Signorilli

