



Administratore manager®

ANAPIC



Rivista trimestrale di informazione, di gestione condominiale e patrimoniale a cura di ANAPIC

Anno 2 numero 2 - maggio 2018



**Innovazione...
e professione**



GRUPPO **24** ORE

Il tuo consulente condominiale.

Una figura specializzata che abbiamo creato
nell'ottica della semplificazione di tutte le attività
connesse all'amministrazione degli stabili.

Una persona formata e disponibile con cui confrontarsi
quotidianamente per un'analisi dettagliata dei consumi
e la formulazione di offerte e soluzioni su misura.

www.rettagliatagaseluce.it

La formazione Anapic continua...

editore@amministratoremanager.it



di Lucia Rizzi
Presidente Anapic

Con grande soddisfazione, abbiamo concluso l'edizione di Maggio 2018 della rivista ufficiale di **ANAPIC**

Vivace partecipazione da parte dei Professionisti alle numerose attività didattiche e formative realizzate per i nostri Associati, presenti, sempre più numerosi ai **corsi ANAPIC**, previsti per Legge in base alla legge 220/2012 e al DM 140/2014

Periodo di grande fermento, non solo per le **scadenze fiscali** ma anche per le novità relative alla prossima **normativa sulla Privacy** che approfondiremo in un articolo inserito all'interno della rivista.

Da poco terminato il **Convegno a Roma** Patrocinato da Federalberghi e CNA Nazionale, questa settimana



presenti in Sicilia, in un **convegno** organizzato a **Caltagirone** con la collaborazione dell'Ordine degli Avvocati e di Professionisti presenti sul territorio.

Giugno è il mese dedicato alla programmazione del prossimo calendario didattico scolastico.

Ora, anche a scuola, si formano i nuovi Amministratori di Condominio...

ANAPIC ha siglato un **accordo** con l'**Istituto Professionale di Stato per i servizi Commerciali, Turistici e Sociali** "Gaetano Pessina" di Como, con la finalità di sviluppare percorsi personalizzati in coprogettazione in materia di "Immobili e Diritto", agevolare l'alternanza scuola lavoro presso gli studi professionali di settore, divulgare la cultura condominiale e creare nuove opportunità di lavoro. L'amministratore di Condominio è un lavoro che richiede una grande preparazione, in previsione delle normative vigenti in continua evoluzione, del mutamento sociale e delle continue esigenze della committenza. Non è pensabile renderla una attività secondaria, come qualche anno fa.

La Professione del futuro...

Ringrazio i Professionisti che hanno manifestato il loro entusiasmo al progetto "Pessina" e la loro disponibilità, il loro tempo prezioso al servizio dei giovani:

Ringraziamenti vivissimi a:

Gianfranco Piccione, *Amministratore di Condominio*; Avv. Marco Ribaldone *Responsabile Scientifico Corsi ANAPIC*; Dr. Giacomo Rota, *Giudice Tribunale di Milano*; Avv. Giuseppe Rota, *Tribunale di Milano*; Avv. Augusto Cirila, *Tribunale di Milano*; Rag. Salvatore Scoccimarro, *Amministratore di Condominio*; Ing. Luca Giorgini, *docente ANAPIC per energia e Gas*; Geom. Antonio Lucio Colombini, *Perito del Tribunale di Milano*; Vincenzo Bizzarri, *docente ANAPIC per Assicurazione e Polizza*; Geom. Maurizio Villa, *docente ANAPIC*; Dr. Alfredo Candigliota *Commercialista*; Pietro Monterisi *Commercialista*; Dr. Marcello Guadalupi *Commercialista*; Ing. Roberto Uslenghi e tutti coloro che non ho menzionato ma che hanno profuso la loro disponibilità.





Convegno del 25 maggio 2018: "Obblighi e adempimenti dell'amministratore di Condominio"

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
AULA MAGNA GIORGIO ARCOLEO**

- Ore 16,00** **Registrazione partecipanti**
- Ore 16,30** **Dr.ssa Lucia Rizzi**
PRESIDENTE ANAPIC
Presentazione ANAPIC.
- Ore 17,00:** **Avv. Gianfranco Morello**
AVVOCATO DEL FORO DI CALTAGIRONE
Impugnazione delibera assembleare.
- Ore 17,30** **Avv. Augusto Cirila**
PARTNER LS LEXJUS SINACTA AVVOCATI E COMMERCIALISTI ASSOCIATI MILANO
Il fondo per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni.
- Ore 18,30** **Dott. Giacomo Rota**
MAGISTRATO TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE CONDOMINIO E LOCAZIONI
Nomina e Revoca Amministratore.
- Ore 19,30** **Aperitivo e saluti**

PARTECIPAZIONE GRATUITA

PATROCINIO DEL CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI CALTAGIRONE

CORSO ACCREDITATO

**RICONOSCIMENTO DI NR. 3 CREDITI FORMATIVI PER AVVOCATI
E AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

Uno sguardo al futuro

direttore@amministratoremanager.it



di Alan Rizzi
Direttore

Nella società di oggi quanto è importante ritagliarsi un posto dignitoso, un ruolo attivo, una professione che sia di esempio per le nuove generazioni? Moltissimo. Purtroppo, la dimensione lavorativa, l'universo imprenditoriale, è cambiato in maniera irreversibile; serve stare al passo con i tempi e investire su se stessi, ma allo stesso tempo contestualizzarsi in un gruppo di lavoro coeso dove non manchi lo scambio di informazioni e regolamentazioni chiare.

In questo senso intraprendere la professione di amministratore condominiale, diventa un modo per guardare positivamente al futuro, regalando ai giovani una nuova chance lavorativa.

Non ci aspettiamo certo che i bambini delle nuove generazioni

alla domanda: "Cosa vuoi fare da grande?" Rispondano: "L'amministratore condominiale!". Ma dobbiamo impegnarci affinché sia così, dimostrando quanto questo lavoro sia affascinante e mai noioso. Come?

Aumentando sempre di più il livello di preparazione, anche tramite i corsi di formazione, in modo che gli amministratori siano sempre all'altezza dell'incarico ricoperto. I corsi di preparazione serviranno ai giovani, che stanno cercando il loro ruolo lavorativo nel mondo, ma serviranno anche a tutti coloro che non smettono mai di mettersi in gioco, affrontando le nuove sfide come opportunità.

E quale opportunità esiste migliore del diventare professionisti di un mestiere? Ma è risaputo che per potere essere definiti "professionisti" (e di conseguenza professionisti) servono due cose: le conoscenze teoriche e le competenze (lato pratico). Un buon amministratore avrà entrambe le caratteristiche, per gestire al meglio il lavoro.

I corsi al giorno d'oggi sono una garanzia per coloro che voglio imparare una nuova professione e diventare imprenditori.

Così l'amministratore sarà sempre più manager e promotore del lavoro per le nuove generazioni.



Convegno Anapic a Caltagirone!
Il futuro è innovazione...

Riqualificazione dei box condominiali recupero dei corselli



Geometra
A. Lucio Colombini
Titolare Studio Pemdat

Spesso contrastare concretamente il fenomeno di degrado degli stabili è una impresa ardua, soprattutto per l'amministratore di stabili, oberato di adempimenti e obblighi previsti dalla Legge, per garantire la sicurezza ai condomini e l'efficienza degli impianti condominiali.

In questo articolo focalizzeremo l'argomento afferente la riqualificazione dei box e dei relativi spazi di accesso e manovra delle auto.

Quando notiamo alcune macchie biancastre o delle incrostazioni nel soffitto dei box, si sta verificando una infiltrazione, dovuta all'acqua e una serie di sostanze e sali solubili presenti nei materiali da costruzione, (spesso utilizzati per il decongelamento nei periodi invernali), che si infiltrano nelle strutture (prevalentemente in cemento armato), molto dannose anche per le carrozzerie delle auto. Ulteriore fenomeno da evidenziare, la presenza di ruggine delle armature esposte o delle griglie di aerazione presenti nei box.

Tali fenomeni, dovrebbero essere contrastati con una periodica verifica da parte di tecnici specializzati in grado di risolvere il problema.

Nella foto sopra: Intradosso solaio corsello autorimessa: infiltrazioni e percolamenti di acqua meteorica proveniente dalle coperture o dai corselli dei piani sovrastanti.

Nella foto sotto rièprtate: Formazione di efflorescenze dovute a reazione chimica fra cemento e acqua.



La mancata manutenzione, inevitabilmente comporta una serie di problematiche, disconnessione e deterioramento delle superfici delle rampe di accesso, dei corselli di manovra, fessurazione delle finiture oramai prive di impermeabilità.

Sotto: Rampe di accesso ad autorimessa interrata: finiture e pavimentazioni danneggiate, griglie di raccolta delle acque meteoriche.



Molto spesso nelle costruzioni risalenti agli anni 60/70 si registra l'assenza totale di uno strato di impermeabilizzazione, delle solette interpiano (nel caso di autorimesse pluripiano) e delle rampe di accesso; costruite in laterocemento (pignatte) o con predalles finite con esili getti armati. Di conseguenza, a seguito di un accumulo di notevoli quantitativi di acqua meteorica (proveniente dalle griglie di aerazione, dalle rampe o dalle stesse autovetture in transito)



le strutture non sono in grado di resistere al percolamento e alle infiltrazioni. Sorgono così problematiche statiche/strutturali. In taluni casi, l'amministratore di Condominio, dovrà rivolgersi ad un professionista competente che, effettuerà un sopralluogo e una perizia, per progettare un intervento risolutivo.

Quali soluzioni in questi casi ?

Oggi è possibile affrontare la problematica con sistemi più veloci ed economici; ad esempio con l'applicazione di un rivestimento POLIUREICO (POLIUREA A CALDO) che ottimizza i costi ma soprattutto i tempi di inagibilità, riducendoli a pochi giorni. La POLIUREA permette di creare un manto impermeabile in completa adesione al supporto sottostante, previa bonifica dello stesso con materiali epossidici-cementizi a rapido indurimento. È un prodotto altamente tenace, carrabile e resistente ad olii-grassi-idrocarburi.



Applicazione di POLIUREA a spruzzo: macchinario completamente autonomo per sistema a spruzzo BIMIX (180/atm)



Applicazione di POLIUREA a spruzzo: immagini relative a interventi in corso e ad opere ultimate.

A cura dello Studio Pemdat.

Cos' è la POLIUREA?

È della famiglia delle resine poliuretaniche senza solvente, bicomponente; viene applicata a caldo (circa 80°C) con sistema a spruzzo BIMIX (180/atm); l'applicazione è realizzata con macchinario completamente autonomo gestito da operai specializzati e forma uno strato di circa 3/4mm, elastico (>400% EN 12311-2) e tenace (Durezza Shore D > 45 EN ISO 868).

Quali sono le caratteristiche?

La caratteristica vincente di questa resina è la velocità della reticolazione del materiale che permette il calpestio delle superfici trattate dopo circa 6/7 secondi dall'applicazione e la carrabilità dopo circa 24h.

Inoltre la versatilità e l'economicità dell'applicazione della POLIUREA permette di recuperare e trattare anche vecchie impermeabilizzazioni di coperture, terrazze, giardini e manufatti come fioriere o canali di gronda. In grandi complessi condominiali, con autorimesse pertinenziali ed estese superfici in uno stato di degrado avanzato da risanare, l'applicazione della POLIUREA è risultata vincente, soprattutto per i contenuti costi economici, inferiori rispetto ai tradizionali metodi di impermeabilizzazione.

Nota conclusiva:

Come per tutti i sistemi di impermeabilizzazione, è necessario osservare tutte le prescrizioni e le schede tecniche dei prodotti, affinché possano essere rilasciate le dovute certificazioni di corretta posa e le garanzie previste.



Previsione della debenza a carico del conduttore dei canoni di locazione in misura differenziata



a richiedere l'aggiornamento annuale della misura del canone locativo in origine convenuto al variare del potere di acquisto della moneta nei limiti del 75 % delle variazioni accertate secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

La corresponsione del canone di locazione costituisce l'obbligazione principale che la legge pone a carico del conduttore, come si evince dall'art. 1587 c.c. che stabilisce come il conduttore, oltre a dovere prendere in consegna la cosa locata ed osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso convenuto (n. 1), debba versare al locatore il corrispettivo dovuto nei termini divisati nel contratto (n. 2): alla debenza del canone di locazione, che costituisce la controprestazione del godimento del bene locato in seno ad un contratto, quello di locazione, qualificato dalla dottrina e dal tenore dell'art. 1571 c.c. quale contratto di durata a prestazioni corrispettive connotato dalla sinallagmaticità delle prestazioni dedotte in obbligazione, si aggiunge generalmente l'obbligo della corresponsione in capo alla parte conduttrice degli oneri accessori afferenti all'uso dei servizi condominiali, ove la cosa locata si trovi allocata in un Condominio, nonché l'obbligo del pagamento dei tributi gravanti sull'immobile preso in locazione nei termini e nella misura in cui la legge li abbia previsti a suo carico.

A garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligo di corresponsione del canone di locazione, le parti negoziali possono pattuire eventuali clausole, che prevedano l'omesso pagamento di una o più mensilità di canone di locazione ad opera del conduttore, quale clausola risolutiva espressa ai fini della declaratoria di risoluzione del contratto *ope legis* in virtù del noto meccanismo di cui all'art. 1456 c.c., ovvero ben possono stabilire mediante espressa pattuizione che ad analogo epilogo – vale a dire allo scioglimento anticipato del contratto per vizio sopravvenuto della funzione contrattuale – si possa pervenire in caso di mancato pagamento, ad opera del conduttore, degli oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392 del 1978, non ritenendo la costante giurisprudenza direttamente applicabile in seno alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo il principio di cui all'art. 5 della legge n. 392 del 1978 nella parte in cui stabilisce che il mancato

pagamento, decorsi venti giorni dalle scadenze previste, degli oneri accessori per un ammontare complessivo che superi l'importo di due mensilità di canone di locazione costituisca automaticamente motivo di risoluzione del contratto².

Si ritiene ammissibile la previsione di una clausola contrattuale mediante la quale il canone di locazione venga determinato in misura percentuale degli incassi dell'attività svolta nell'immobile locato stabilendo tuttavia un minimo garantito a favore del locatore, mentre è del tutto vietata la possibilità al locatore di pretendere dal conduttore somme non ancorate al godimento dell'immobile locato e corrisposte dal conduttore in assenza di alcuna giustificazione causale, come nel caso delle cosiddette dazioni a fondo perduto o buona entrata la cui dazione è da ritenere del tutto avulsa dal sinallagma contrattuale e sanzionabile con la nullità delle eventuali pattuizioni che ne menzionino la spettanza a favore del locatore³.

Capita spesso nella prassi che le parti contraenti prevedano l'inserimento nel testo contrattuale di clausole con cui si pattuisca una misura del canone di locazione oggetto del contratto differenziata nel tempo: ciò che non è chiaro è se tale prassi sia compatibile o meno con il combinato disposto di cui agli artt. 32 e 79 della legge n. 392 del 1978 che vieta a pena di nullità ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone in misura maggiore rispetto a quella prevista dalla disciplina legale contenuta nella predetta legge ed, in particolare, in che modo i contraenti possano regolamentare *ex ante* una disciplina negoziale diversa da una previsione fissa della misura del canone – fatto salvo l'adeguamento istat in ragione di anno nei limiti del 75 % delle variazioni accertate secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati – senza incorrere nell'attribuzione di un vantaggio a favore del locatore vietato dalla legge; su quest'ultimo punto sia la dottrina giuridica che la giurisprudenza di merito e di legittimità hanno soffermato la rispettiva attenzione pervenendo ad una soluzione che ha tenuto conto dei contrapposti interessi delle parti e dell'intento del Legislatore mirante ad attribuire maggiore tutela al contraente più debole che è stato individuato nella parte conduttrice.

È concorde opinione tra gli autori che si sono occupati dell'argomento che la previsione di canoni di locazione in misura differenziata sia legittima e non si ponga in contrasto con il disposto di cui all'art. 79 della legge n. 392 del 1978, sempre che non sia finalizzata ad attuare una sorta di determinazione a priori dell'aggiornamento della misura del canone: in questo ultimo caso la previsione diviene in contrasto con quanto stabilito dall'art. 32 della medesima legge ed è pertanto nulla⁴.

Quindi, mentre è nulla la pattuizione che preveda, nel corso del rapporto locativo, veri e propri aumenti del canone, con la possibilità per il conduttore di non corrispondere gli aumenti non dovuti⁵, è al contrario del tutto ammissibile una previsione contrattuale che contempli aumenti graduali del canone ove tale necessità sia scaturita da determinati fatti o vicende che hanno avuto incidenza sulla funzione economica e sull'equilibrio sinallagmatico dell'intero rapporto⁶.

Una previsione contrattuale di aumenti graduali e differenziati nel tempo può infatti trovare giustificazione con riguardo a determinate esigenze del conduttore, nel senso che, per ovviare al fatto che lo stesso, all'inizio del rapporto di locazione, normalmente si trova ad affrontare spese di una certa rilevanza per l'esercizio della propria attività commerciale, gli si consente di corrispondere un minor canone.

Ad esempio si pensi ad ingenti opere di ristrutturazione dell'immobile locato cui debba farsi carico il conduttore, o ad opere di adattamento dello stesso per l'espletamento della specifica attività in vista della quale è stato stipulato il relativo contratto di locazione: è in conseguenza di tali circostanze che le parti ben possono prevedere, soprattutto allorché il locatore deve concorrere ai predetti lavori, che il fitto, nei primi tempi, sia quantificato in un certo importo salvo ad essere, successivamente, maggiorato nel corso del rapporto secondo le modalità concordate tra le parti.

È stato inoltre chiarito che la legittimità degli aumenti di canone frazionati nel tempo non è subordinata al verificarsi degli eventi di cui i contraenti abbiano tenuto conto allorché hanno optato per un certo assetto di interessi: la volontà delle parti, in questa materia, è sovrana ed il Giudice non può sindacare i motivi che le hanno guidate a determinarsi in un modo piuttosto che in un altro⁷.

Le considerazioni sopra evidenziate sono state pienamente recepite dalla giurisprudenza di legittimità che ha distinto tra aumenti graduali della misura del canone di locazione, del tutto consentiti in presenza di elementi obiettivi desumibili dal contratto a tutela di interessi giuridicamente rilevanti delle parti contraenti, e clausole volte a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978: i primi sono da ritenere efficaci e meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico (art. 1322 c.c.)⁸, mentre le seconde sono da qualificare nulle per violazione dell'art. 79 del medesimo tessuto normativo (art. 1418 c.c.)⁹.



di Giacomo Rota
consulenza@anapic.it

In materia di locazioni ad uso commerciale – ed a differenza di quelle ad uso abitativo – vige il principio secondo cui le parti sono libere di predeterminare la misura del canone di locazione dovuto durante la protrazione della durata del rapporto, salva però la previsione contenuta nell'art. 79 della legge n. 392 del 1978¹ che commina con la sanzione della nullità ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone in misura maggiore rispetto a quella prevista dalla disciplina legale contenuta nella predetta legge: una volta fissata la misura del canone di locazione dovuto a carico della parte conduttrice nel corso del rapporto contrattuale in essere in ragione di anno, è la stessa legge n. 392 del 1978 a consentire alla parte locatrice di ancorare eventuali modifiche della misura del canone di locazione spettante alla variazione del potere di acquisto della moneta, mettendola così al riparo dagli effetti della svalutazione della valuta, prevedendo a tal uopo l'art. 32 della predetta legge la possibilità dell'inserimento nel testo contrattuale di una clausola che abiliti il locatore

Le locazioni
...cosa devi
sapere...

La Suprema Corte ad esempio ha ritenuto legittima e non contrastante con l'art. 32 della legge n. 392 del 1978 la clausola di un contratto di locazione d'immobili ad uso non abitativo che fissava il canone in misura diversa e crescente nel tempo commisurandolo ai vantaggi che il godimento dell'immobile presumibilmente avrebbe assicurato al conduttore in considerazione dell'evoluzione favorevole di fattori ambientali ritenuti tali da incidere sullo sviluppo commerciale della zona¹⁰, così come ha ritenuto legittima, quale espressione di autonomia contrattuale non travalicante i limiti di legge, la clausola con la quale è stato pattuito un canone locativo costituito per una parte da una somma di danaro e per l'altra dall'esborso di somme determinate per ristrutturazione e restauro dell'immobile locato¹¹: è chiaro che la valutazione che deve effettuare l'interprete circa la legittimità delle pattuizioni negoziali che vengono in rilievo volta per volta dipende dalla formulazione letterale delle clausole contrattuali, dalla loro interpretazione complessiva e dal concreto assetto di interessi sotteso alla fattispecie in esame, non potendo prescindere l'esito del vaglio da quello che è stato il reale intento perseguito dai contraenti con la sottoscrizione dell'accordo.

Lo stato dell'arte sopra delineato non sembra essere stato

scalfito dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 5849 del 2015 la quale se da un lato ha dichiarato la nullità per violazione dell'art. 79 legge n. 392 del 1978 di eventuali accordi aventi ad oggetto aumenti di canone di locazione frazionati nel tempo conclusi tra le parti successivamente alla stipula dell'originario contratto di locazione, ha nuovamente ribadito che risulta legittima, per effetto del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, la clausola con cui sia stata convenuta tra i contraenti in sede di conclusione del contratto di locazione la determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, ancorata ad elementi predeterminati idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale e del tutto indipendenti dalle eventuali variazioni annuali del potere di acquisto della moneta, a meno che non risulti una sottostante volontà delle parti volta ad eludere i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978 pena, in tale ultimo caso, la nullità della clausola per violazione degli artt. 32 e 79 della legge predetta.

NOTE DELL'AUTORE

¹ Legge cosiddetta sull'Equo Canone che regola le locazioni ad uso diverso dall'abitativo.

² Si veda l'ordinanza della Suprema Corte di Cassazione n. 13887 del 23 giugno 2011 a mente della quale "In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, la valutazione della importanza dell'adempimento del conduttore va valutata secondo il generale criterio di cui all'art. 1455 c.c., e non secondo il diverso criterio stabilito, per le sole locazioni di immobili destinati ad uso abitativo, dall'art. 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salva la facoltà del giudice di utilizzare come parametro orientativo il principio di cui al menzionato art. 5, alla stregua delle particolarità del caso concreto"; è dello stesso avviso la sentenza n. 8628 del 12 aprile 2006.

³ Vedi le sentenze del Supremo Collegio n. 3896 del 1 aprile 1993 e n. 1418 del 11 febbraio 1998.

⁴ Vedi Fortunato Lazzaro e Roberto Preden, *Le locazioni per uso non abitativo*, Milano, 2005, p. 489.

⁵ Vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 10286 del 27 luglio 2001.

⁶ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione Sez. III n. 1070 del primo febbraio 2000 secondo cui "In relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo, la clausola convenzionale che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, per essere "secundum legem" (art. 32 e 79 della legge sull'equo canone) deve chiaramente riferirsi ad elementi predeterminati, desumibili dal contratto, ed idonei ad influire sull'equilibrio economico del rapporto, in modo autonomo dalle variazioni annue del potere di acquisto della lira; mentre è "contra legem" e come tale radicalmente nulla per violazione della norma imperativa se costituisce un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, con conseguente squilibrio del rapporto sinallagmatico e violazione dei limiti quantitativi previsti

dal sistema normativo. L'interpretazione di tale clausola deve pertanto tener conto dell'intero contesto delle clausole contrattuali ed anche del comportamento contrattuale ed extracontrattuale delle parti contraenti": conforme la sentenza n. 17061 del 28 luglio 2014.

⁷ Vedi la sentenza del Tribunale di Udine 19 novembre 1988, in Arch. Loc., 1989, 333.

⁸ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione Sez. III n. 19475 del 6 ottobre 2005 secondo cui "In relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo in materia di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, la clausola convenzionale, che prevede future maggiorazioni del canone diverse dall'aggiornamento ex art. 32 della legge n. 392 del 1978, per qualificarsi legittima, deve chiaramente riferirsi ad elementi predeterminati, desumibili dal contratto e tali da essere idonei ad influire sull'equilibrio economico del rapporto, in modo autonomo dalle variazioni annue del potere di acquisto della moneta".

⁹ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione Sez. III n. 4474 del 15 aprile 1993 secondo cui "Alla stregua del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da abitazione, deve ritenersi legittima la clausola con cui venga pattuita la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per successive frazioni di tempo nell'arco del rapporto, ancorandola ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale, del tutto indipendenti dalle variazioni annue del potere di acquisto della lira, ovvero con giustificata riduzione del canone per un limitato periodo iniziale, salvo che le parti abbiano surrettiziamente perseguito lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti imposti dall'art. 32 legge n. 392 del 1978".

¹⁰ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione Sez. III n. 6246 del 25 maggio 1992.

¹¹ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione Sez. III n. 19475 del 6 ottobre 2005 citata alla nota 8.



Archicond è un applicativo web che consente all'Amministratore di Condominio di trovare subito i dati e i documenti che cerca, di condividerli con collaboratori e gestire relazioni tra Amministratore, Condomino e Fornitore.

L'Amministratore decide quali documenti afferenti a un Condominio, vuole caricare, e tra questi decide quali rendere pubblici nella bacheca on-line condominiale.

Il condomino, accedendo con proprie credenziali personali, visualizza la bacheca on-line condominiale.

Tutti i dati sono sempre al sicuro, risiedendo in Web Farm moderne, più sicure e affidabili di qualsiasi azienda sul territorio

Funziona attraverso il Browser Internet (Explorer, Chrome, Safari, Firefox ecc.) presente su ogni tipo di computer fisso o mobile e su tutti gli apparecchi di ultima generazione quali Pad e Smart Phone con sistema operativo iOS, Android, Windows Mobile.

E' interamente sviluppato con tecnologia web 4.0, non fa utilizzo di Plug-In, di API, di Applet Java, di macchine virtuali, e non ha bisogno di installare nessun componente software sulla macchina che lo utilizza; è stato interamente sviluppato senza utilizzare software open source già presenti sul mercato. Alcuni software gestionali "spacciati" come Web non fanno altro che uso di convertitori grafici per trasformare l'interfaccia del gestionale classico in una interfaccia web, con relativa perdita di velocità e non sfruttando appieno tutte le potenzialità che la tecnologia web offre.

Archi POST

L'Amministratore spedisce direttamente posta (es. verbale di assemblea) ai propri condomini, seduto nel suo ufficio.

Sceglie il documento da inviare per posta all'interno di Archicond, (o lo carica al momento), seleziona i destinatari, poi seleziona la modalità di spedizione (es. posta prioritaria, o raccomandata), il sistema elabora una anteprima del costo di spedizione, poi conferma il tutto e la spedizione inizia il suo percorso, senza dover caricare di fogli la stampante di ufficio, stampare consumando toner, preparare buste, piegare fogli, imbustare, recarsi all'ufficio postale per spedire.

Le microspie e le bonifiche ambientali



Al giorno d'oggi è possibile intercettare le comunicazioni attraverso una moltitudine di dispositivi tecnologici i quali possono essere della grandezza di pochi centimetri e facilmente occultabili.

Il dispositivo più utilizzato è sicuramente la **microspia ambientale**. Questa tipologia di microspia permette di ascoltare e/o registrare (nel caso in cui al ricevitore della microspia sia collegato un registratore o l'audio sia trasmesso a una centrale di controllo) tutti i suoni, rumori e specialmente le conversazioni che avvengono nei paraggi della microspia.

Oltre alle microspie ambientali esistono altri dispositivi per l'intercettazione

molto diffusi tra cui:

- **Le microspie** di tipo telefonico, capaci di intercettare le conversazioni lungo le linee telefoniche.
- **Le microtelecamere** video occultate in grado di riprendere in maniera nascosta gesti, conversazioni e incontri.

Grazie alla diffusione ormai capillare della telefonia mobile inoltre questi dispositivi per l'intercettazione sempre più spesso sfruttano le reti mobili GSM, UMTS 3G e 4G/LTE per trasmettere l'audio intercettato a distanze pressoché illimitate.

Infatti, oltre alle classiche microspie via radio, sempre

più spesso vengono utilizzate **microspie di tipo GSM**, dall'estrema rapidità di installazione, per ascoltare senza limiti di distanza conversazioni e suoni dell'ambiente o del veicolo in cui è presente la microspia

Anche un **comune microregistratore**, opportunamente modificato e nascosto, può diventare un buon sistema d'intercettazione.

I **cablaggi elettrici o elettronici** che passano in un locale possono essere utilizzati per il collegamento di microfoni spia o telecamere nascoste mentre i **computer possono essere "infettati"** (da speciali software o componenti

AESSE prevenire indagando

www.aesseinvestigazioni.it

hardware) per trasmettere in tutto il mondo segnali audio o video dell'ambiente in cui sono posizionati o memorizzare l'attività dell'utente che lo utilizza.

Le **finestre di una stanza** possono essere puntate dall'esterno con un raggio Infrarosso o Laser che, modulato dalle **microvibrazioni del vetro** (causate dall'energia sonora della voce), permette di ascoltare ciò che avviene all'interno dell'ambiente.

Questi come altri sistemi di intercettazioni possono essere rilevati solamente tramite l'utilizzo di apposite strumentazioni altamente professionali in grado non solo di Analizzare e Correlare lo Spettro RF evidenziando ogni tipo trasmissione sospetta, **ma anche di analizzare le trasmissioni sui principali standard di comunicazione mobile** (GSM, UMTS, 3G e 4LTE) e rilevare tutte le tipologie

di dispositivi non in trasmissione o stand-by.

Al giorno d'oggi procurarsi una microspia è diventato ormai semplicissimo, basti pensare che digitando su Google la parola "microspie" usciranno circa 200.000 link collegati a questo termine.

In effetti, **la vendita di microspie** o, in generale, di sistemi d'intercettazione audio/video/dati **non è vietata, ma l'utilizzo è tassativamente regolamentato da alcune norme**.

I prodotti proposti oggi sul mercato hanno **raggiunto una facilità d'uso** tale da permetterne a chiunque l'utilizzo, ed è **per questo motivo che la bonifica ambientale, elettronica e telefonica è sempre più un'operazione indispensabile per tutti coloro che desiderano difendere la propria privacy** verificando la presenza di apparecchiature illecite idonee ad intercettare

conversazioni, incontri, dati ecc.

Inoltre con il crescere del settore dell'informatica e l'aumento delle vendite di Computer, Smartphone, Tablet e altri dispositivi di comunicazione mobile è andato sempre più ad evolversi e **diffondersi l'uso di software spia atti a intercettare chiamate vocali, messaggi mail, messaggi di testo, servizi di messaggistica e ogni tipo di dato trasmesso e/o immagazzinato sul proprio device**.

Per questo se si teme per la **sicurezza dei propri dati** è sempre preferibile effettuare oltre al servizio di bonifica ambientale da microspie anche la bonifica da software spia per i propri dispositivi mobili.

Tutela la tua azienda e la tua professione, non esporti agli attacchi!

Rivolgiti ai professionisti di AESSE srl Intelligence Aziendale & Investigazioni. www.aesseinvestigazioni.it



Sanzioni disciplinari



di Marco Ribaldone
consulenza@anapic.it

Nella gestione dei rapporti di lavoro all'interno di un condominio, non è infrequente che l'amministratore si trovi nella necessità di muovere contestazioni disciplinari nei confronti dei lavoratori; contestazioni che sfociano sovente nella successiva comminazione di sanzioni, la cui efficacia giuridica è tuttavia subordinata al rigoroso rispetto della norme di legge e di contratto che ne regolano la fattispecie. Pertanto, una conoscenza puntuale di tale impianto normativo e, in particolar modo, dell'iter procedurale previsto al suo interno, risulta di fondamentale importanza per assicurare piena efficacia ai provvedimenti adottati. Diversamente, il rischio è quello di passare dalla parte dei "sanzionatori" a quella dei "sanzionati", con il conseguente disconoscimento, da parte del giudice, delle effetti illegittimi prodotti e con la necessità di ristorare al lavoratore i danni subiti.

Il primo aspetto da prendere in considerazione è quello della preventiva contestazione dei fatti che è sancito dall'art. 7 della L. 300/1970 (Statuto dei lavoratori), il quale dispone infatti che "il datore di lavoro non può adottare alcun provvedimento disciplinare nei confronti del lavoratore senza avergli preventivamente contestato l'addebito e senza averlo sentito a sua difesa". La legge prevede inoltre che la contestazione debba essere tempestiva, con riferimento al momento in cui il datore di lavoro è venuto a conoscenza dei fatti. Secondo un orientamento giurisprudenziale¹, tale tempestività deve essere valutata anche considerando eventualmente i tempi tecnici necessari per effettuare una breve accertamento di quanto accaduto. La stesura della lettera di con-

testazione rappresenta, poi, la fase più delicata dell'intero procedimento, in quanto è al suo interno che si commettono gli errori più frequenti. Al riguardo, lo Statuto dei lavoratori non prevede l'adozione obbligatoria di una specifica forma. Tuttavia, al fine di consentire al lavoratore di poter esercitare il suo diritto alla difesa, dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere indispensabile l'adozione della forma scritta unitamente alla previsione di alcuni elementi ricorrenti. In particolare, il datore di lavoro deve, in primo luogo, informare il lavoratore della natura disciplinare dell'atto, esplicitando che la contestazione dei fatti avviene ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 300/1970 e delle specifiche norme del contratto collettivo che regolano le sanzioni: per il CCNL Proprietari di fabbricati il riferimento è agli articoli 130 e 131.

Deve seguire poi la descrizione dei fatti oggetto di contestazione, che deve rappresentare una fotografia puntuale e "asettica" di quanto effettivamente accaduto. In particolare vanno indicati: il momento temporale in cui la condotta contestata è avvenuta (giorno e ora), le modalità mediante le quali è avvenuta la conoscenza dei fatti, la presenza di eventuali testimoni o di prove a sostegno di quanto affermato, nonché ogni altro elemento che consenta di inquadrare precisamente la condotta contestata. Da evitare assolutamente, al contrario, ogni commento o reprimenda del datore di lavoro, in quanto sottendono una prevenuta presa di posizione da parte dello stesso in grado di invalidare l'intera procedura. Da evitare altresì l'utilizzo espressioni generiche nella descrizione del fatto, quali, ad esempio, il verificarsi di un "grave accadimento" o di un "atteggiamento irrispettoso", in quanto considerate lesive del diritto alla difesa del lavoratore che deve essere sempre messo in grado di poter replicare agli addebiti mossi nei suoi confronti. Ogni contestazione disciplinare deve poi riferirsi ad una singola fattispecie di condotta, dovendosi così procedere a più contestazioni nel caso in cui il lavoratore abbia compiuto molteplici violazioni al codice disciplinare.

Un altro elemento da non sottovalutare è, inoltre, il preventivo accertamento, mediante riscontri, della veridicità dei fatti riportati, soprattutto nell'ipotesi in cui gli stessi siano stati riferiti da terzi e siano di gravità tale da configurare la sanzione estrema del licenziamento. Infatti, la legge prevede che in caso di accertata insussistenza dell'evento posto a base del licenziamento disciplinare, il lavoratore abbia diritto al reintegro nel posto di lavoro e ad un risarcimento,

stabilito dal giudice, che può arrivare fino a 12 mensilità. All'interno della lettera di contestazione il lavoratore deve essere informato anche della possibilità di presentare le proprie giustificazioni entro 5 giorni dalla ricezione della stessa. La decorrenza del suddetto termine può variare a seconda della modalità di consegna della lettera. La soluzione da preferire è sempre quella della consegna a mano, possibilmente alla presenza di un terzo. In questo modo, infatti, si ha la certezza dell'immediata decorrenza del termine suddetto. Diversamente, qualora si debba optare per la raccomandata, occorrerà attendere l'avvenuta consegna o il compimento del periodo di giacenza, con conseguente allungamento dell'iter procedurale. Trascorsi i 5 giorni dal momento della ricezione, in presenza o meno di giustificazioni da parte del lavoratore, il datore di lavoro, una volta valutate le eventuali eccezioni del dipendente, potrà comminare una sanzione disciplinare nel termine massimo di 30 giorni. A seconda della gravità della mancanza, la sanzione può consistere in un rimprovero scritto, in una multa non eccedente le 4 ore di salario, in una sospensione dal servizio e dalla retribuzione per un periodo massimo di 5 giorni, fino ad arrivare all'estrema conseguenza del licenziamento disciplinare. La valutazione della proporzionalità tra violazione e sanzione costituisce un altro aspetto molto delicato da tenere in considerazione. L'art. 131 del CCNL Proprietari di fabbricati prevede espressamente che la sanzione adottata deve essere commisurata alla gravità dei fatti contestati. Tale operazione tuttavia non è sempre agevole, soprattutto per quelle fattispecie di mancanze non espressamente tipizzate, a

titolo esemplificativo, nel precedente art. 130. Pertanto, se in caso di assenza dal lavoro per una giornata è specificamente prevista la sanzione della multa o se in caso di ripetuta ubriachezza in servizio o di assenza ingiustificata per tre giorni è prevista quella del licenziamento, meno semplice risulta invece la valutazione della gravità di eventi differenti, quali, ad esempio, il comportamento irrispettoso nei confronti di colleghi o condomini o il mancato utilizzo degli strumenti antinfortunistici. Inoltre, un'ulteriore complicazione deriva anche dalla necessità di considerare eventi di recidiva già oggetto di precedenti contestazioni, dei quali però non si deve tener conto, per espressa volontà di legge, trascorsi due anni dalla loro applicazione. A tutto ciò si aggiunge anche l'elemento psicologico che può condizionare tale operazione di valutazione: un'offesa personale diretta al datore di lavoro, ad esempio, risulta, per quest'ultimo, certamente più grave e intollerabile di una medesima offesa rivolta ad un terzo, pur configurando la stessa violazione. Pertanto, non essendovi regole o schemi da seguire, è consigliabile farsi aiutare da un terzo, nella valutazione dei fatti, mediante, ad esempio, il coinvolgimento del proprio Consulente del lavoro. Un'ultima cosa, ma forse la più importante; per la validità delle sanzioni disciplinari la L. 300/1970 prevede, in capo al datore di lavoro, un onere preventivo: quello di portare a conoscenza dei lavoratori le norme disciplinari e le procedure previste dal contratto collettivo, mediante affissione in luogo accessibile a tutti. Per questo motivo, il primo passo da compiere per poter far rispettare le norme di condotta dai lavoratori è quello quantomeno di esporre in bacheca l'estratto dell'articolo 7 della legge 300/1970, degli articoli 130 e 131 del CCNL Proprietari di fabbricati, nonché di eventuali regolamenti interni previsti per i lavoratori all'interno del condominio.

NOTE DELL'AUTORE

¹ Cass. 18 dicembre 1986, n. 7724; Cass. 10 gennaio 1990, n. 23; Cass. 26 maggio 2001, n. 7193.

La multa?
Ora anche in
condominio



Vizi di costruzione?

Risponde sempre l'appaltatore



di Augusto Ciria
consulenza@anapic.it

La disciplina dettata dall'art. 1669 c.c. in tema di responsabilità dell'appaltatore si applica non solo se i gravi difetti coinvolgenti un edificio siano relativi a quelli di nuova costruzione, ma anche nel caso in cui i vizi si siano manifestati a seguito di opere edilizie o di ristrutturazione eseguite su fabbricati preesistenti.

L'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendo tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo: lo ha stabilito la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 27 marzo 2017 n. 7756. La controversia traeva origine dall'azione risarcitoria promossa da tutti i condomini di un complesso contro la società venditrice e contro la società che, su incarico della prima, aveva realizzato sul medesimo immobile degli interventi di ristrutturazione edilizia, per i danni conseguenti alla presenza di un esteso quadro fessurativo - esterno ed interno - sulle pareti del fabbricato. Le due società convenute, soccombenti in solido in primo grado, vedevano riformare la sentenza a loro vantaggio in sede d'appello: il giudice di seconde cure aveva infatti ritenuto che, trattandosi di mera ristrutturazione e non di costruzione di un immobile, non potesse trovare applicazione la previsione di cui all'art. 1669 c.c.

Le Sezioni Unite, con la citata sentenza, hanno operato un'accurata esegesi

dell'art. 1669 c.c. ed hanno dato ampio spazio esplicativo al concetto racchiuso nella locuzione "gravi difetti" (definendoli "elementi secondari ed accessori purché tali da compromettere la funzionalità dell'opera"). Nel contempo hanno chiarito la totale irrilevanza del fatto che gli stessi riguardino una costruzione interamente nuova piuttosto che già esistente, affermando che anche opere più limitate, aventi ad oggetto riparazioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri o altri interventi di natura immobiliare, possono rovinare o presentare evidente pericolo di rovina del manufatto, tanto nella porzione riparata o modificata, quanto in quella diversa e preesistente che ne risulti altrimenti coinvolta per ragioni di statica. Al riguardo, precedenti orientamenti giurisprudenziali (Cass. 29.04.1983, n. 2940) avevano ritenuto che i gravi difetti della costruzione, che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., sono quelli che determinano una situazione di apprezzabile menomazione del bene, ovvero la possibilità di alterazione del suo stato, con il conseguente giustificato timore di vederne compromessa la statica e la conservazione. Sono stati qualificati come gravi difetti solo quelli riguardanti le parti essenziali, escludendo, di conseguenza, da detto novero quei vizi che, pur di notevole entità, limitino il normale uso dell'immobile senza tuttavia intaccare quegli elementi essenziali che ne garantiscano stabilità e conservazione. Il riferito indirizzo, particolarmente restrittivo, è stato tuttavia superato dai più recenti arresti della giurisprudenza, la quale ritiene che debbano considerarsi gravi difetti rilevanti ex art. 1669 c.c. quelli che incidano, oltre che sugli elementi essenziali della struttura dell'immobile, anche su parti secondarie ed accessorie, quando tali carenze siano idonee a compromettere la funzionalità complessiva dell'opera medesima.

Nell'ambito dei gravi difetti costruttivi di cui all'art. 1669 c.c. devono rientrare, quindi, non solo i fenomeni che influiscono sulla staticità dell'edificio, ma anche quelle alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, incidono sulla struttura e funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento dell'opera medesima, dovendo la categoria ricomprendere ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera, senza che abbia rilievo in modo contrario l'esiguità della spesa occorrente per il relativo ripristino (Cass. 13.11.2014 n. 24188) E così, a titolo esemplificativo, sono stati inquadrati nell'ambito della norma in oggetto i gravi difetti riguardanti: la pavimentazione interna ed esterna di una rampa di scala e di un muro di recinzione (Cass. n. 2238/12); opere di pavimentazione e di impiantistica (Cass. n. 1608/00); infiltrazioni d'acqua, umidità nelle murature e in generale problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (Cass. n. 84/13); un ascensore panoramico esterno ad un edificio (Cass. n. 20307/11); l'inefficienza di un impianto idrico (Cass. n. 3752/07); l'impianto centralizzato di riscaldamento (Cass. n. 5002/94) e, infine, il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (Cass. n. 6585/86).

Nell'interpretazione della disposizione di cui all'art. 1669 c.c., si sono da tempo abbandonate le rigidità iniziali che aveva-

no portato a ritenere la sua applicazione solo ai casi in cui dalle deficienze costruttive fosse derivata una apprezzabile menomazione del bene, tale da comprometterne la statica ovvero la stessa conservazione. Nel corso del tempo, invero, si è affermata una diversa esegesi della fattispecie normativa in esame per cui i gravi difetti di costruzione che a norma dell'art. 1669 cod. civ. possono dare luogo all'azione di responsabilità del committente nei confronti dell'appaltatore non si identificano soltanto con i fenomeni che incidono sulla stabilità dell'edificio, ma possono consistere in alterazioni che incidono in modo globale sulla sua struttura e funzionalità e ne pregiudicano apprezzabilmente il godimento.

Configurano dunque gravi difetti dell'edificio le carenze costruttive dell'opera allorché la realizzazione sia avvenuta con materiali idonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti, etc.), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici oppure interventi che mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati. Può dirsi dunque che l'art. 1669 c.c. possa trovare applicazione per ogni deficienza o alterazione che vada ad intaccare in modo significativo tanto la funzionalità quanto la normale utilizzazione dell'opera, non identificandosi il grave vizio necessariamente con quello influente sulla staticità dell'edificio, ma anche in qualsiasi alterazione che incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio e, in particolare, della singola unità immobiliare che ne fa parte (Trib. Siena, 23/04/2015 n. 371). Sotto tale profilo costituisce grave vizio anche la negligente omissione della posa in opera di dispositivi idonei a creare un'efficace barriera antirumore, in dispregio delle pertinenti previsioni normative.

Spostando quindi l'attenzione sulle componenti non strutturali del risultato costruttivo e sull'incidenza che queste possono avere sul complessivo godimento del bene, la menzionata giurisprudenza ha mostrato di volersi porre dall'angolo visuale degli elementi secondari ed accessori. Detta focalizzazione ha di fatto modificato il presupposto applicativo della disposizione in questione, dal momento cioè della realizzazione dell'opera ai gravi difetti della stessa: l'estremo del grave difetto di costruzione, a differenza di quelli che determinano rovina totale o parziale dell'edificio, può anche consistere in una menomazione che, pur riguardando una parte soltanto dell'opera, incida sulla funzionalità della stessa, impedendole di fornire l'utilità cui è destinata per lungo lasso di tempo. L'interpretazione estensiva dell'art. 1669 c.c. realizzata dalla giurisprudenza di legittimità è quindi andata oltre il suo originario carattere di norma a protezione dell'incolumità pubblica, valorizzando la non meno avvertita esigenza che l'immobile possa essere goduto e utilizzato in maniera conforme alla sua destinazione. Anche perché un trattamento differenziato tra fabbricazione iniziale dell'edificio

e sua ristrutturazione, si legge nella sentenza in questione, non sarebbe apparsa conforme a un'interpretazione costituzionalmente orientata, potendo essere entrambe le attività foriere dei medesimi gravi pregiudizi.

Quanto alla natura extracontrattuale della responsabilità, l'art. 1669 c.c. è diretto a garantire la conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati per loro natura a lunga durata, attesa l'attitudine della norma a presidiare l'imprescindibile esigenza di tutela della pubblica incolumità, messa a repentaglio dal contegno dell'imprenditore che ometta di adottare le cautele atte ad assicurare la stabilità e solidità dell'edificio. Conseguenza allora che l'azione prevista da detta norma ha natura extracontrattuale e, sorgendo non già dal contratto di appalto ma dal fatto di avere costruito l'immobile, può essere esercitata verso il costruttore-venditore non solo dal committente nei confronti dell'appaltatore, ma anche dall'acquirente attuale proprietario dell'immobile (Cass. 06.02.2014 n. 2724). Le Sezioni Unite non si astengono dal sottolineare però che la categoria dei gravi difetti tende a spostare il baricentro dell'art. 1669 c.c. dall'incolumità dei terzi alla compromissione del godimento normale del bene, dunque da un'ottica pubblicistica ed extracontrattuale a una privatistica e contrattuale. In tal modo la Corte lascia intendere come la **norma in realtà rivesta una funzione bicefala**, il cui punto nodale si sposta, a seconda del peso che si attribuisce nel corso del tempo, all'ottica privatistica o pubblicistica. Lo sguardo dell'interprete deve dunque soffermarsi sulla varietà e molteplicità di aspetti toccati dalla responsabilità dell'appaltatore, che ad oggi attiene a tre distinti ambiti: accanto alla responsabilità contrattuale per vizi e difformità dell'opera, discendente dagli articoli 1667 e 1668 c.c. e a quella verso i terzi danneggiati dalla rovina, si colloca oggi un terzo tipo di responsabilità, di natura aquiliana, pur se originante da contratto, prevista nei confronti del committente e dei suoi aventi causa (art. 1669 c.c.) per i vizi gravi dell'opera, posta a tutela della pubblica incolumità.

Si tratta pertanto di una **rilevante evoluzione qualitativa della figura**, di particolare impatto applicativo, oltre che dogmatico. La Corte Suprema ha ritenuto che lo scopo della norma sia quello di garantire il pacifico godimento dell'immobile secondo la sua propria destinazione.

In applicazione di tale interpretazione dell'art. 1669 c.c. è quindi del tutto indifferente che i gravi difetti riguardino una costruzione interamente nuova o un'opera edile ristrutturata, essendo irrazionale la previsione di un trattamento diverso tra fabbricazione iniziale e ristrutturazione edilizia, dato che entrambe potrebbero essere foriere di gravi pregiudizi.

Il significato etimologico del termine "costruire", d'altro canto, non significa edificare per la prima volta, ma assemblare tra loro parti convenientemente disposte (*cum struere*, ammassare insieme): il sostantivo "costruzione" utilizzato dalla norma, pertanto, sta per "attività costruttiva", ricomprendendo quindi sia quella originaria che quella derivante da una ristrutturazione sostanziale.

Vizi di costruzione?

Chi risponde?

Bluenergy

per gli amministratori

Il condominio del futuro?

Smart ed efficiente, grazie ai servizi che soddisfano condòmini e amministratori e si prendono cura dell'ambiente.

La fotografia dei condomini italiani mostra un panorama composto da realtà obsolete ed edifici con centrali termiche non al passo con i tempi. Lasciarsi alle spalle questa visione per abbracciare un nuovo concetto di sistema condominio, rappresenta la chiave di volta per avviare un cambiamento che porti all'efficienza energetica sia degli stabili sia delle città.

Bluenergy insieme alla consociata **Rettagliata Gas & Luce**, hanno raccolto la sfida del mercato e in risposta a queste esigenze di efficienza energetica e gestionale, hanno creato un **servizio di consulenza** dedicato a tutti gli

amministratori condominiali che desiderano essere parte attiva nel cambiamento. Attraverso una squadra di personale competente, infatti, è possibile analizzare lo stato di salute di qualsiasi edificio e programmare tutte le attività necessarie utili all'efficientamento energetico di piccoli, medi e grandi condomini. **Energia Plus**, questo il nome del servizio offerto, trasforma i condomini con sistema di riscaldamento obsoleto in edifici ad alta efficienza energetica.

Attraverso il rinnovamento della centrale termica e la sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento, il **Servizio Energia Plus** - disciplinato dal d.lgs. 115 del 30 maggio 2008 - assicura alti standard di rendimento, ottimizzazione dei costi di gestione e rivalutazione dell'immobile. Il servizio offerto da **Bluenergy e Rettagliata Gas & Luce** è un servizio chiavi in mano che comprende: la diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto, finanziamenti agevolati per la realizzazione

dei lavori, un servizio di pronto intervento H24 e 365 giorni all'anno per tutta la durata della gestione dell'impianto e della fornitura e la comodità di un interlocutore unico per la messa in opera e realizzazione del progetto. Grazie alla serenità della dilazione del finanziamento da 2 a 10 anni e alla possibilità di suddividere l'importo a seconda delle necessità specifiche di ciascun condòmino, la realizzazione del nuovo impianto non graverà sull'economia di ciascuna famiglia.

Infine, a supporto di ogni amministratore di condominio **Bluenergy e Rettagliata Gas & Luce** riservano la possibilità di avvalersi di **servizi smart** che facilitano la gestione quotidiana delle utenze quali **Contacalore**, uno strumento che semplifica il lavoro degli amministratori di condominio e assicura la massima trasparenza nei confronti di tutti gli inquilini degli stabili amministrati.




















L'efficienza energetica delle città ha dunque inizio. Una trasformazione necessaria e utile, che si traduce in risparmio concreto per le tasche di ogni cittadino, in funzionalità di gestione per gli amministratori e in cura nei confronti dell'ambiente.

Per maggiori informazioni sul servizio:
www.blueenergygroup.it
www.rettagliatagaseluce.it



Le convenzioni di ANAPIC

i miglior partner scelti per voi, per offrirvi una maggiore professionalità e qualità nei servizi indispensabili per essere un buon, diligente ed affidabile amministratore; per maggiori dettagli visita la pagina convenzioni di www.anapic.it

	www.pemdat.org		www.ecospi.it
	www.aesseinvestigazioni.it		www.epc.it
	www.rettagliata.it		www.eurocert.it
	www.blueenergygroup.it		www.gnlp.it
	www.csdm.it		www.gruppocenseo.com
	www.cidimm.it		www.gruppostc.it
	www.dylog.it		www.moveosrl.it
	www.dottienergia.it		www.teatronazionale.it
	www.duellelift.com		www.ucelift.it
	www.ecosoluzionisrl.eu		

Revoca giudiziale dell'amministratore e il principio di presunzione di innocenza



di **Giuseppe Rota**
consulenza@anapic.it

Com'è a tutti noto, la riforma del condominio intervenuta con la legge n. 220/2012 –Modifiche alla disciplina del condominio degli edifici- ha radicalmente modificato la dimensione e la collocazione dell'amministratore del condominio, prefigurandone una nuova e rinnovata fisionomia, trasformandolo da semplice gestore delle quote delle spese da addebitare ai condomini per la conservazione e manutenzione degli edifici condominiali in un professionista specialistico, dotato di competenze contabili, tecniche e giuridiche, capace di dirigere, governare e amministrare con trasparenza e professionalità realtà economiche che possono assumere, e ormai nelle città metropolitane assumono, notevole ampiezza e consistenza.

A tal uopo la novella ha totalmente mutato la disciplina degli obblighi giuridici attinenti alla carica di amministratore di condominio, introducendo dettagliatamente e analiticamente tutta una serie di attribuzioni ed incombenze la cui omissione comporta gravi conseguenze sino alla prospettiva della revoca assembleare o giudiziale della nomina.

L'art. 71 bis delle Disposizioni di attuazione del codice civile, inserito dall'art. 25, co.1 della legge n. 220/2012 prevede inoltre tutta una serie di qualità personali e di requisiti soggettivi inderogabili per essere nominati amministratori di condominio, che attengono alla sfera della onorabilità e della integrità morale della figura istituzionale di amministratore di condominio.

Tra tali requisiti assume prevalente

importanza ai fini della presente disamina la disposizione dell'art. 71 bis disp. att., lettera b) che prevede quale requisito per assumere l'incarico di amministratore il non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni.

La disposizione in esame tuttavia presenta notevoli dubbi interpretativi, poiché denota una discrasia tra l'ordinamento generale in tema di responsabilità penale e le esigenze di corretta e onesta gestione del patrimonio del condominio, tra il principio di presunzione di innocenza e la necessità di amministrare fedelmente i bilanci del condominio.

Pur restando fermo il principio che l'assemblea può revocare l'amministratore di condominio in qualunque tempo con la maggioranza indicata nell'art. 1136, 2° e 4° co., anche quando tale opzione non si fondi su una giusta causa e sia persino immotivata, ci si chiede cosa succeda quando l'amministratore sia responsabile di gravi comportamenti penalmente sanzionabili, e non intervenga una delibera assembleare di revoca.

È chiaro che l'intervento giurisdizionale di revoca per fondati sospetti di gravi irregolarità ha funzione sussidiaria e residuale rispetto alla competenza dell'assemblea ad esaminare la questione.

Fuori di metafora, si pone il seguente quesito: se l'amministratore di un condominio viene inquisito e/o condannato in primo grado per reati contro il patrimonio, l'apertura delle indagini ovvero la sentenza di primo grado è causa giustificatrice **in sé** della revoca del mandato da parte dell'autorità giurisdizionale che sia richiesta di adottare tale sanzione da parte di un condomino?

Può ragionevolmente ritenersi che, nell'ipotesi di commissione di reati contro il patrimonio, nell'inerzia dell'assemblea condominiale, l'amministratore incriminato o condannato in primo grado, possa continuare a ricoprire la carica di amministratore di condominio, in ossequio al principio della presunzione di innocenza sino al passaggio in giudizio della sentenza di condanna?

A tal proposito fa specie un recente verdetto della Corte



di Appello di Torino pubblicato in data 05.12.2017, che in presenza di una condotta fraudolenta dell'amministratore di condominio, accusato di essersi appropriato indebitamente, trattenendolo per sé, del denaro versato dai condomini per il pagamento delle bollette del gas, e condannato per appropriazione indebita (art. 646 codice penale con l'aggravante di abuso di relazione d'ufficio ex art. 61 n. 11 c.p.) con sentenza di primo grado, ha negato che tale provvisoria condanna costituisca causa giustificatrice della revoca giudiziale del mandato, come richiesto da un condomino che alla Corte si era rivolto con reclamo per ottenere la revoca.

La Corte, chiamata a decidere in sede di reclamo, lo ha ri-

gettato, statuendo che la richiesta revoca era inammissibile in quanto la pronuncia penale non era passata in giudicato e quindi non ricorreva una delle ipotesi di decadenza immediata per il venir meno dei requisiti soggettivi previsti normativamente dall'art. 71 bis delle disp.att. né l'assemblea dei condomini aveva scrutinato e si era pronunciata in merito alla revoca dell'amministratore.

La sentenza ha accolto e confermato l'orientamento estremamente garantista del legislatore che, in ossequio al principio costituzionale di presunzione di innocenza, ha previsto ipotesi tassative di cessazione dall'incarico per la perdita definitiva del requisito di cui alla lettera b) dell'art. 71 bis disp.att..

Ne consegue che un amministratore truffaldino, in ipotesi di immobilismo dell'assemblea dei condomini, può continuare ad amministrare il condominio sino al passaggio in giudicato della sentenza di condanna e rimanervi in caso di estinzione del reato per intervenuta prescrizione.

Si auspica una interpretazione meno rigida e formalistica della presunzione di non colpevolezza, potendosi configurare la possibilità se non della revoca, almeno della sospensione del rapporto di mandato, nell'interesse primario dei condomini.



Per
amministrare..
trasparenza
ed onestà...

Limiti ai rumori in condominio



di Livia Chiara Mazzone
consulenza@anapic.it

Con una recente pronuncia la Cassazione Penale (171731/2018) ha finalmente dato alcune indicazioni di massima in caso di condomini posti in luoghi ad alta affluenza notturna.

La convivenza tra locali notturni, disco bar, paninoteche e condomini residenziali, infatti, non è sempre facile: problemi di gestione degli spazi, dei rifiuti, dell'emissione di odori disturbanti, ma, soprattutto, di rumore nelle ore notturne.

Tali situazioni creano tensioni serie e, in alcuni casi, addirittura problemi di ordine pubblico; da non sottovalutare, poi, gli screzi dovuti al deprezzamento degli immobili interessati.

Spesso i sindaci intervengono sul fenomeno ai fini di limitarne gli eccessi con ordinanze contingibili ed urgenti la cui violazione è sanzionata penalmente dall'articolo 650 del codice penale¹. In altri casi, a seguito degli esposti dei condomini, il pubblico ministero procede a sequestro preventivo dei locali chi viene mantenuto fino alla loro completa insonorizzazione e regolarizzazione con conseguenti danni economici significativi per gli esercenti.

Le norme di riferimento in caso di rumori molesti sono la legge n. 447 del 1995 e l'articolo 659 primo e secondo comma del codice penale.

La legge 447 del 1995 prevede sanzioni di tipo amministrativo limitatamente a casi in cui vi è un superamento dei limiti di emissione del rumore fissati dalla normativa specifica.

L'articolo 659 primo comma del codice penale prevede sanzioni, tra cui l'arresto, se capito prima secondo nel



caso in cui si disturbi la quiete pubblica e il riposo delle persone mediante schiamazzi, rumori, uso di strumenti sonori o di segnalazione acustica.

L'articolo 659 secondo comma prevede sanzioni penali inferiori, consistente in un'ammenda, per coloro che esercitando una professione un mestiere rumoroso lo facciano violando le disposizioni di legge sulla prescrizione dell'autorità. Nel recente pronuncia la Cassazione ha esaminato il caso di un esercente pubblico che non aveva alcuna autorizzazione a svolgere manifestazioni con diffusione di musica e neppure utilizzare strumenti musicali, in ragione di ciò la Suprema Corte ha condannato l'esercente più grave comma primo dell'articolo 659 del codice penale.

In pratica nel caso di specie il fatto di non avere una specifica autorizzazione per svolgere manifestazioni musicali o, comunque, eventi musicali nel locale ha comportato per l'esercente una sanzione più grave di quella prevista nel caso in cui avesse avuto una autorizzazione ma ne avesse solo violato i limiti.

La pronuncia è importante perché consente ai condomini che subiscono rumori molesti di avere un'arma più forte nei confronti degli esercenti privi di autorizzazione svolgere manifestazioni musicali. Per gli esercenti di pubblici esercizi, invece, rappresenta una migliore definizione dei rischi che si corrono e la possibilità di difendersi meglio nel caso in cui si abbiano i permessi per svolgere manifestazioni musicali

NOTE DELL'AUTORE

¹ Articolo 650 del codice penale: inosservanza dei provvedimenti dell'autorità.

Bacchella srl un'impresa di professionisti al servizio degli amministratori



La Bacchella Srl Costruzioni Edili dal 1948 si avvale di una lunga esperienza nel ramo delle manutenzioni edili, ristrutturazioni, nell'edilizia civile e industriale.

La nostra Società è operante sia a livello pubblico che privato. La nostra professionalità ci consente di intervenire **sia in opere medio grandi** (complessi residenziali, lottizzazioni, scuole, ospedali, chiese, case di cura), **recuperi edilizi, opere di manutenzione e piccole ristrutturazione.**

La Bacchella Srl è in grado di offrire ai suoi clienti un lavoro completo e puntuale, risultato dalla grande esperienza che ci contraddistingue nella realtà edilizia, sempre alla continua ricerca di nuovi materiali,

di nuove tecnologie con attrezzature moderne e tecniche

costruttive all'avanguardia.

Un settore delle nostre attività a cui abbiamo dedicato particolari attenzioni è il **rifacimento delle coperture** con bonifica e smaltimento delle lastre di cemento amianto e il completo rifacimento della copertura, nel rispetto delle normative in materia di salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza.

Offriamo ai nostri Clienti una completa assistenza nell'espletamento delle incombenze e delle pratiche che gravano sullo svolgimento dei lavori edili.



I beni significativi e il condominio



di Alfredo Candigliota
Dottore commercialista

Ormai per l'amministratore di condominio gli obblighi di natura fiscale sono diventati innumerevoli e di responsabilità. Lo stesso Amministratore, che firma per conto del condominio il contratto di appalto per i lavori di ristrutturazione straordinaria e ordinaria, è tenuto al controllo della fattura che viene emessa dall'appaltatore. Questo perché negli interventi l'iva addebitata in fattura dall'appaltatore può essere del 10% o del 22%, a seconda che abbia fornito o meno un bene significativo.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'aliquota è del 10% sul servizio di manodopera e sulla cessione dei beni solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito di un contratto di appalto. Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%, così come previsto all'art. 7 comma 1 lett. B) legge 488/1999, che espressamente prevede che **"le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata". Si ha "fabbricati a prevalenza destinazione abitativa" quando il 50% della superficie sopra terra è destinata ad uso abitativo, quando si riferiscono ad appartamenti di categoria catastale A (escluso l'A/10).**

Quando l'appaltatore fornisce beni di valore significativo, l'aliquota del 10% si applica fino a concorrenza del valore dei beni al netto del valore degli stessi. Quindi, se l'intervento presuppone anche la fornitura del bene significativo, l'iva al 10% si applica sull'importo dato dalla differenza tra il valore del bene si-

gnificativo e la prestazione di manodopera stessa. Si cita qui di seguito l'esempio riportato nelle Guide Fiscali dell'Agenzia delle Entrate:

Il Condominio esegue interventi per sostituire caldaia condominiale.

Valore caldaia 200.000,00

Manodopera 70.000,00

Appaltatore deve applicare iva nel seguente modo:

- Su 70.000,00 iva al 10% (prestazione lavorativa)
- Su 70.000,00 iva al 10% (differenza tra importo complessivo (270.000,00) e il costo dei beni significativi (200.000,00).
- Sui restanti 130.000,00 (270.000,00-140.000,00) dei beni significativi di applica iva al 22%."

La Legge di bilancio 2018 (legge 205/2017) ha apportato delle importanti novità. L'individuazione dei beni di valore significativo va effettuato in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel DM del MEF 29/12/1999. Come valore dei beni di valore significativo deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, e che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi (in altre parole l'appaltatore ha il divieto di applicare un ricarico sui beni significativi che fornisce). La fattura emessa dal prestatore che realizza l'intervento deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo. L'amministratore di condominio deve controllare la forma e la sostanza della fattura emessa dall'appaltatore. Deve controllare, così come indicato dall' art. 21 della legge iva: natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi formanti oggetto dell'operazione; corrispettivi ed altri dati necessari per la determinazione della base imponibile; aliquota, ammontare dell'imposta; e, nel caso di fornitura di beni significativi legati ad un contratto di appalto, l'esatta individuazione dell'imponibile con iva al 10% e quello con iva al 22% come nell'esempio. Tutto ciò in considerazione del fatto che nel caso di accertamento dell'appaltatore, lo stesso appaltatore può richiedere al condominio l'iva erroneamente addebitata nelle fatture.

Ai sensi dell' Art. 60 legge iva DPR 633/72 pagamento imposte accertate

Il contribuente ha diritto di rivalersi dell'imposta o della maggiore imposta relativa ad avvisi di accertamento o rettifica nei confronti dei cessionari dei beni o dei committenti dei servizi soltanto a seguito del pagamento dell'imposta o della maggiore imposta, delle sanzioni e degli interessi. In tal caso, il cessionario o il committente può esercitare il diritto alla detrazione, al più tardi, con la dichiarazione relativa al secondo anno successivo a quello in cui ha corrisposto l'imposta o la maggiore imposta addebitata in via di rivalsa ed alle condizioni esistenti al momento di effettuazione della originaria operazione.



AMMINISTRATORE, HAI BEN OPERATO RIPONENDO IN NOI LA FIDUCIA PER LA SICUREZZA DEI TUOI CONDÒMINI.

✓ da **18 ANNI** al servizio della sicurezza del condominio

✓ oltre **18.000 IMPIANTI ELETTRICI** gestiti

✓ oltre **170.000 VERIFICHE** effettuate

DAL 1999 CSDM È L'ENTE DI RIFERIMENTO IN LOMBARDIA PER VERIFICHE E CERTIFICAZIONI SU ASCENSORI, IMPIANTI ELETTRICI E ACQUE POTABILI.

Nuovo regolamento europeo in materia di Protezione Dati Personali



dell'Avv Stefania Gallo
consulenza@anapic.it

Dal 24 maggio 2016 è entrato in vigore il Nuovo Regolamento Europeo in materia di Protezione dei Dati Personali (Reg. EU 679/2016), che troverà applicabilità diretta, senza ulteriore legiferazione interna, a partire dal 25 maggio 2018 e dovrà essere attuato da tutte le aziende, gli enti pubblici, le associazioni e i liberi professionisti. Le nuove norme sulla privacy riguardano, come soggetti passivi, ciascuno di noi, mentre, come soggetti attivi, sono chiamate a recepirle tutte quelle realtà che in qualunque modo raccolgono, trattano, archiviano i dati personali di terzi e, quindi, in particolare modo, gli amministratori di condominio. In ambito condominiale, sono tanti i dati personali e sensibili dei condomini di cui l'amministratore di condominio viene a conoscenza nell'espletamento della sua funzione e in certe situazioni può trovarsi tra due fuochi: dire o non dire?

Il Garante per la protezione dei dati personali (salve le integrazioni e le raccomandazioni che potranno essere introdotte alla luce dell'evoluzione della legislazione a livello nazionale ed europeo) sta cercando di agevolare il compito dell'amministratore fornendo risposte appropriate a numerosi interrogativi che si pongono quotidianamente nei rapporti con i condomini ed ha chiarito che, come vuole la regola generale, possono essere trattati solo i dati pertinenti e non eccedenti le finalità di gestione e

amministrazione delle parti comuni, per le quali sono raccolti.

Il "trattamento dei dati" consiste in qualsiasi operazione di raccolta, archiviazione, utilizzo, consultazione, aggiornamento, cancellazione, effettuata utilizzando dati personali. Di conseguenza, i dati anagrafici e gli indirizzi dei condomini saranno trattati per le convocazioni di condominio, ma nessuna notizia su stati o condizioni personali (quali ad es. lo stato civile) potranno essere divulgati in nessun modo (per esempio, sotto forma di annotazioni a margine di un elenco nominativo).

Il trattamento dei dati personali sensibili, come quello sullo stato di salute, potrà essere usato per motivi strettamente attinenti la proprietà comune, per esempio se si dovesse deliberare l'abbattimento delle barriere architettoniche o se si verificassero incidenti alle persone negli spazi condominiali. Anche per i dati pubblici che riguardano l'amministratore vige il principio della divulgazione dei dati pertinenti e non eccedenti, e ciò a proposito dell'indicazione che deve darsi nel luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune e quindi visibile a chiunque, di generalità, domicilio e recapiti anche telefonici dell'amministratore.

Le stesse informazioni di cui sopra vanno fornite nel caso ci sia una persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. In alcuni casi, alle riunioni assembleari, possono partecipare persone diverse dai condomini quali, come spesso accade, i consulenti a vario titolo o i tecnici per aspetti edilizi - urbanistici, ma ciò potrà avvenire solo per il tempo necessario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno che li riguarda. Ancora, l'assemblea condominiale potrà essere videoregistrata, purché solo con il consenso informato di tutti i partecipanti. Anche se non è possibile esporre avvisi di mora o sollecitazioni al pagamento negli spazi condominiali accessibili a tutti, l'amministratore è obbligato a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi poiché tale informazione attiene strettamente la sfera economico - patrimoniale e, a ben vedere, personale anche degli altri condomini.

Ed ancora, l'amministratore, su richiesta di un condomino, potrà fargli visionare ed eventualmente fargli estrarre copia delle movimentazioni bancarie afferenti il condominio, con spese a carico del richiedente.

Le principali novità introdotte, rispetto alle quali sono suggeriti possibili approcci in modo da arrivare all'appuntamento del 25 maggio 2018 con le idee più chiare, attengono ai temi più salienti: liceità del trattamento; informativa; diritti degli interessati; titolare, responsabile, incaricato del trattamento; responsabilizzazione. Prima di commentarli uno ad uno, è proprio su questo ultimo concetto di responsabilizzazione dei soggetti titolari e responsabili che va preliminarmente posto l'accento in quanto rispecchia l'intera ratio regolamentare,

a prescindere dal dato testuale normativo. Ciò si coglie nella particolare attenzione al profilo dei compiti dei titolari e responsabili dei dati trattati, ossia sull'adozione di comportamenti proattivi e tali da dimostrare la concreta adozione di misure finalizzate ad assicurare l'applicazione del regolamento (cfr. artt. 23-25 e il Capo IV Reg.). Si tratta di una grande novità per la protezione dei dati, in quanto viene affidato ai titolari il compito di decidere autonomamente le modalità, le garanzie e i limiti del trattamento dei dati personali, nel rispetto delle disposizioni normative e alla luce di alcuni criteri specifici indicati nel regolamento.

Lo spirito con cui va letta e interpretata la nuova normativa è infatti quello di considerare molto labile il confine tra l'obbligo di legge incombente sul titolare/responsabile del trattamento, quale è l'amministratore di condominio, e una sua condotta deontologicamente corretta e professionalmente rilevante, ossia "responsabilizzante". Va sottolineato come, nonostante alcuni dettami normativi siano subordinati a precisi requisiti in capo al titolare (ad es. 250 dipendenti), quindi tali da presumersi non applicabili alla maggior parte degli amministratori di stabili, la mancata adozione può comunque rilevare anche sotto un profilo più strettamente deontologico. L'obbligazione da cui si è formalmente esentati viene comunque percepita come dovuta secondo il sentire sociale e secondo i canoni di una diligenza idonea a dare più alta qualifica professionale all'amministratore che la applica rispetto a chi non lo fa.

Un esempio di responsabilizzazione viene dato dalla tenuta del Registro dei trattamenti: è vero che sono esentati dalla tenuta tutti gli organismi con meno di 250 dipendenti (salvo che effettuino trattamenti a rischio). Dunque, come si diceva, si presume che l'obbligo non riguardi la sfera degli amministratori di condominio.

Tuttavia, in forza di un trend di responsabilizzazione che traspare con forza nel Regolamento e in considerazione del fatto che la ratio sottesa a tale misura va vista come parte integrante di un sistema di corretta gestione dei dati personali, si suggerisce a tutti i titolari di trattamento e i responsabili, a prescindere dalle dimensioni dell'organizzazione, di compiere i passi necessari per dotarsi di tale registro e, in ogni caso, a compiere un'accurata ricognizione dei trattamenti svolti e delle rispettive caratteristiche. Ma veniamo ora ai singoli aspetti prima citati. Sulla liceità del trattamento, il Regolamento conferma che ogni trattamento deve trovare fondamento in un'ideale base giuridica; i fondamenti di liceità del trattamento sono indicati all'art. 6 del regolamento e coincidono, in linea di massima, con quelli previsti dall'attuale Codice Privacy D.Lgs. 196/2003 (consenso, adempimento obblighi contrattuali, interessi vitali della persona interessata o di terzi, obblighi di legge cui è soggetto il titolare, interesse pubblico o esercizio di pubblici po-

teri, interesse legittimo prevalente del titolare o di terzi cui i dati vengono comunicati).

Circa il consenso, tra le variazioni più significative, si segnala che, per i dati "sensibili", il consenso deve essere "esplicito" (cfr. art. 9 Reg.); non deve essere necessariamente "documentato per iscritto", né è richiesta la "forma scritta", anche se questa è modalità idonea a configurare l'inequivocabilità del consenso e il suo essere "esplicito" (per i dati sensibili); inoltre, il titolare (art. 7.1) deve essere in grado di dimostrare che l'interessato ha prestato il consenso a uno specifico trattamento. Il consenso dei minori è valido a partire dai 16 anni; prima di tale età occorre raccogliere il consenso dei genitori o di chi ne fa le veci. Resta immutata la necessità che il consenso debba essere, in tutti i casi, libero, specifico, informato e inequivocabile e non è ammesso il consenso tacito o presunto.

Sull'informativa, i suoi contenuti sono elencati in modo tassativo negli art. 13, par. 1, e 14, par. 1 e in parte sono più ampi rispetto al Codice. Il Regolamento prevede anche ulteriori informazioni in quanto "necessarie per garantire un trattamento corretto e trasparente", quali il periodo di conservazione dei dati o i criteri seguiti per stabilire tale periodo di conservazione, e il diritto di presentare un reclamo all'autorità di controllo. Circa i tempi dell'informativa, nel caso di dati personali non raccolti direttamente presso l'interessato (art. 14 Reg.), l'informativa deve essere fornita entro un termine ragionevole che non può superare un mese dalla raccolta, oppure al momento della comunicazione dei dati, a terzi o all'interessato (diversamente da quanto prevede attualmente l'art. 13, comma 4, del Codice). Sempre nell'ottica di responsabilizzazione di cui si parlava, il Regolamento specifica molto più in dettaglio rispetto al Codice le caratteristiche dell'informativa: essa deve avere forma concisa, trasparente, intelligibile per l'interessato e facilmente accessibile; deve essere redatta in un linguaggio chiaro e semplice. Fondamentale è ricordare che ogni qualvolta le finalità cambiano, il Regolamento impone di informarne l'interessato prima di procedere all'ulteriore diverso trattamento.

È opportuno che i titolari di trattamento verifichino la rispondenza delle informative attualmente utilizzate ai criteri appena delineati, con particolare riguardo ai contenuti obbligatori e alle modalità di redazione, in modo da apportare le modifiche o le integrazioni eventualmente necessarie prima del 25 maggio 2018.

Quanto ai diritti degli interessati, le modalità del loro esercizio sono stabilite, in via generale, negli artt. 11 e 12 del regolamento, si noti che il termine per la risposta all'interessato è, per tutti i diritti (compreso il diritto di accesso), di un mese, estendibile fino a tre mesi in casi di particolare complessità; il titolare deve comunque dare un riscontro all'interessato entro un mese dal-

Obblighi stringenti o buon senso?

la richiesta, anche in caso di diniego. Spetta al titolare valutare la complessità del riscontro all'interessato e stabilire l'ammontare dell'eventuale contributo da chiedere all'interessato, ma soltanto se si tratta di richieste manifestamente infondate o eccessive, anche ripetitive (art.12, par. 5), a differenza di quanto prevedono gli art. 9, comma 5, e 10, commi 7 e 8, del Codice, ovvero se sono chieste più "copie" dei dati personali nel caso del diritto di accesso (art. 15, par. 3); in quest'ultimo caso il titolare deve tenere conto dei costi amministrativi sostenuti. Il riscontro all'interessato di regola deve avvenire in forma scritta anche attraverso strumenti elettronici che ne favoriscano l'accessibilità; può essere dato oralmente solo se così richiede l'interessato stesso (art. 12, par. 1; si veda anche art. 15, par.3). La risposta fornita all'interessato deve essere intelligibile, concisa, chiara, trasparente e facilmente accessibile. Il diritto di accesso prevede in ogni caso il diritto di ricevere una copia dei dati personali oggetto di trattamento. Fra le informazioni che il titolare deve fornire non rientrano le "modalità" del trattamento, mentre occorre indicare il periodo di conservazione previsto o, se non è possibile, i criteri utilizzati per definire tale periodo, nonché le garanzie applicate in caso di trasferimento dei dati verso paesi terzi. Si noti che i titolari possono consentire agli interessati di consultare direttamente, da remoto i propri dati personali. Ulteriore diritto fondamentale su cui la nuova normativa pone l'accento è quello della cancellazione o all'oblio dei dati trattati. Tale diritto nasce infatti rafforzato in quanto è stato previsto l'obbligo per i titolari (se hanno "reso pubblici" i dati personali dell'interessato: ad esempio, pubblicandoli su un sito web) di informare della richiesta di cancellazione altri titolari che trattano i dati personali cancellati, compresi "qualsiasi link, copia o riproduzione" (cfr. art. 17, par. 2). Questo diritto inoltre ha un campo di applicazione più esteso di quello di cui all'art. 7, comma 3, lettera b), del Codice, poiché l'interessato ha il diritto di chiedere la cancellazione dei propri dati, per esempio, anche dopo revoca del consenso al trattamento. Un nuovo diritto previsto dal regolamento è quello della portabilità dei dati (art. 20) sebbene non ignoto ai pubblici dei consumatori (si pensi alla portabilità del numero telefonico). Non si applica ai trattamenti non automatizzati (quindi non si applica agli archivi o registri cartacei) e sono previste specifiche condizioni per il suo esercizio.

Quanto al titolare e ai responsabili del trattamento, tra le novità più importanti, si segnala che, rispetto al Codice, il Regolamento fissa più dettagliatamente le caratteristiche dell'atto di designazione del responsabile del trattamento attribuendogli specifici compiti: deve trattarsi, infatti, di un contratto (o altro atto giuridico conforme al diritto nazionale) e deve disciplinare tassativamente almeno le materie riportate al par. 3 dell'art. 28 al fine di

dimostrare che il responsabile fornisce "garanzie sufficienti" – quali, in particolare, la natura, durata e finalità del trattamento o dei trattamenti assegnati, le categorie di dati oggetto di trattamento, le misure tecniche e organizzative adeguate a consentire il rispetto delle istruzioni impartite dal titolare e, in via generale, delle disposizioni contenute nel regolamento.

Inoltre, in attesa di linee guida definite dall'Autorità, le misure di sicurezza devono "garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio" del trattamento; in questo senso, la lista di cui al paragrafo 1 dell'art. 32 è una lista aperta e non esaustiva ("tra le altre, se del caso"). Non potranno però sussistere, dopo il 25 maggio 2018, obblighi generalizzati di adozione di misure "minime" di sicurezza (come nel Codice) poiché tale valutazione sarà rimessa, caso per caso, al titolare e al responsabile in rapporto ai rischi specificamente individuati. Infine, a partire dal 25 maggio 2018, tutti i titolari – e non soltanto come avviene oggi i fornitori di servizi di comunicazione elettronica accessibili al pubblico – dovranno notificare all'Autorità di controllo le violazioni di dati personali di cui vengano a conoscenza, entro 72 ore e comunque "senza ingiustificato ritardo", ma soltanto se ritengono probabile che da tale violazione derivino rischi per i diritti e le libertà degli interessati (si veda considerando 85). Pertanto, la notifica all'Autorità dell'avvenuta violazione non è obbligatoria, essendo subordinata alla valutazione del rischio per gli interessati che spetta, ancora una volta, al titolare. Se la probabilità di tale rischio è elevata, si dovrà informare delle violazioni anche gli interessati, sempre "senza ingiustificato ritardo"; fanno eccezione le circostanze indicate al paragrafo 3 dell'art. 34, che coincidono solo in parte con quelle attualmente menzionate nell'art. 32-bis del Codice.

Un accenno alla nuova figura del responsabile della protezione dei dati (RDP o DPO se si utilizza l'acronimo inglese: Data Protection Officer). La sua designazione riflette l'approccio responsabilizzante di cui si faceva accenno, essendo finalizzata a facilitare l'attuazione del Regolamento da parte del titolare/responsabile. Tuttavia, stante i requisiti dettati dalla norma ai fini della obbligatorietà della nomina, gli studi professionali di amministratori di stabili possono ritenersi al momento esentati e ciò sulla presunzione che non sussista una elaborazione di trattamenti "su larga scala", come sono considerati quelli relativi, ad esempio, ai pazienti di un ospedale. Per concludere, le obbligazioni introdotte dalla normativa in commento non devono essere recepite con paura né devono rappresentare un onere che si aggiunge ai già numerosissimi incombeni quotidiani dell'amministratore, ma un'occasione per ridefinire il suo modus operandi affinché si giunga ad una standardizzazione degli adempimenti tale da facilitare e non gravare il compito del buon amministratore.



ASCENSORI



MONTASCALE



ASCENSORI
MONTASCALE
SCALE MOBILI

Assistenza, Manutenzione, Modernizzazione e Soluzioni su Misura

Gli impianti elevatori si evolvono e con essi le tecnologie utilizzate, UCE LIFT è specializzata sia nella manutenzione di impianti di nuova generazione, sia nella modernizzazione di impianti di vecchia data, ne migliora il funzionamento e la qualità.

I clienti che si affidano ad UCE LIFT per la gestione ed il mantenimento degli elevatori, avranno un impianto a norma di legge ed efficiente, senza stravolgere l'originaria impostazione di funzionamento.

UCE LIFT, forte della sua esperienza in materia di impianti elevatori, ha deciso di ampliare la propria gamma di prodotti aprendo anche la divisione montascale per sopperire ad uno dei principali problemi di mobilità, quella verticale, soprattutto in quegli stabili in cui non è presente un ascensore o è necessario superare dislivelli per raggiungerlo.

Scopri come possiamo aiutarti: www.ucelift.it

PROMOZIONI PER GLI AMMINISTRATORI ASSOCIATI ANAPIC

Per ogni **montascale o minipiattaforma** acquistata **IN OMAGGIO** per un anno:

✓ **ASSISTENZA 24h E MANUTENZIONE**

Stipulando un **nuovo contratto di manutenzione ordinario*** (almeno 2 anni) **INCLUSI NEL CANONE**

✓ **FORNITURA E POSA DISPOSITIVO TELESOCORSO GSM**

*Per dettagli sul contratto di manutenzione ordinario visita il sito www.ucelift.it. Se già presente, in omaggio 2 anni di canone SIM M2M.

PROMOZIONE VALIDA FINO AL 31.12.18

CSDM:

la cultura della sicurezza

L'anno prossimo **CSDM** (Certificazione Sistemi Di Movimentazione) compirà venti anni di attività. L'azienda è nata nel 1999 su iniziativa di manager - tra i quali, il fondatore, **Carlo Dallagiovanna**, ora Presidente e Amministratore Delegato - e di ingegneri del Politecnico di Milano ed è diventata in breve tempo leader del settore della certificazione in Milano e Lombardia.

L'impresa ha preso l'avvio a seguito di una importante modifica legislativa (DPR 162/99) che, recependo una direttiva europea, ha introdotto una serie di obblighi e certificazioni per aumentare la sicurezza degli impianti degli ascensori, che una volta affidati solo ad istituzioni statali (Asl, ispettorati del lavoro) con esiti alquanto carenti in alcune realtà territoriali.

Questa legge ha, di fatto, iniziato il processo di liberalizzazione dell'intero settore della sicurezza, perché ad essa sono seguite altre normative riguardanti gli impianti elettrici (2001), le acque (2003), i rendimenti energetici (2005), la sicurezza sul lavoro (2008), l'amianto (2009).

E, in pratica, ha consentito a **CSDM** di offrire una gamma di controlli sempre più ampia nell'ambito della sicurezza e dell'efficienza degli impianti presenti nel condominio.



CSDM, infatti, abilitata dal Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), è in grado di offrire agli amministratori di stabili (il 90% dei suoi clienti) una assistenza completa a 360 gradi per quanto riguarda la verifica e la certificazione degli impianti controllati, garantendo che siano rispettati gli standard di sicurezza previsti.

E vi riesce grazie al personale tecnico di cui dispone - per l'80% assunto a tempo indeterminato - composto in prevalenza da ingegneri iscritti all'Albo, che si sottopone a formazione continua, attraverso corsi e incontri con esperti della materia, gli stessi ingegneri sono poi membri delle principali commissioni UNI e Cei nelle quali vengono discusse elaborate le normative tecniche di settore. Per focalizzare e rendere indipendente nel giudizio nell'espletamento delle proprie attività di verifica, **CSDM**, non si occupa dell'aspetto relativo alla manutenzione degli impianti o alle bonifiche, che vanno affidate ad altre aziende scelte dal pro-

prietario o legale rappresentante del luogo a apparecchiature controllati.

Ma la certificazione da sola non basta, perché è necessaria anche una verifica periodica, continua e puntuale, per mantenere tali livelli di sicurezza, come prevedono le norme piuttosto severe del nostro Paese.

La sicurezza? Una questione di cultura!

Bisogna ricordare che gli amministratori di condominio sono tenuti a rispettare le norme tecniche obbligatorie a tutela della sicurezza delle persone, prevenendo ed evitando qualsiasi situazione critica che possa pregiudicare l'incolumità di chiunque accede alle parti comuni dell'edificio. **Compito impegnativo e delicato perché sulla sicurezza non si può scherzare!**

Quando si parla di sicurezza non si può fare riferimento solo a principi teorici o astratti o considerarla un mero adempimento alle leggi in vigore. Si deve passare da una cultura

dell'emergenza a una cultura della prevenzione, pensare a un sistema organizzato di processi professionali, a una visione del lavoro di lungo periodo, a una maggiore sensibilità e responsabilità nel valutare e percepire il rischio. **Solo così la sicurezza diventa cultura della prevenzione e un vero e proprio generatore di valore per chi ha la responsabilità di amministrare uno stabile.**

Il condominio, d'altra parte, va considerata una azienda in tutti i sensi. Chi la guida, cioè l'amministratore di condominio, deve prestare la massima attenzione ai costi, senza mai dover rinunciare ai principi della sicurezza. E non è vero che garantire la sicurezza richiede necessariamente grandi investimenti economici, soprattutto se si mettono in atto sistemi di prevenzione.

Affidandosi a **CSDM**, l'amministratore di condominio viene affiancato da esperti che operano con serietà e coscienza tutte le verifiche e i controlli necessari, compresi passaggi burocratici, incombenze amministrative (**pensiamo alla nuova legge sulla Privacy**),

che se svolti autonomamente risulterebbero antieconomici e finirebbero per gravare sui costi complessivi.

Quando si parla di assistenza si è tentati di pensare a interventi "mordi e fuggi" da parte di chi si assume questi incarichi. Nella azienda guidata da **Carlo Dallagiovanna**, la pensano in modo diverso. L'idea è quella di **essere per i propri clienti dei partner di fiducia sui temi della sicurezza, dei referenti esterni della massima affidabilità, veri collaboratori che si affiancano all'amministratore** per fornirgli assistenza continuativa, puntuale, attraverso un *know-how* specializzato grazie alle strutture informatiche avanzate di cui è dotata, che parte dall'ascolto delle sue esigenze, facendo emergere eventuali criticità e studiando insieme soluzioni adeguate per risolvere qualsiasi problema.

QUALCHE DATO PER MEGLIO INQUADRARE L'ATTIVITÀ DI CSDM

Nell'azienda, che ha la sede principale a Milano, in via Cavaglia 3, lavorano una sessantina di collaboratori. In

futuro, si sta pensando alla possibilità di ampliare l'attività anche a livello nazionale, sempre mantenendo le stesse prerogative che contraddistinguono la particolare governance aziendale.

CSDM gestisce oltre **28.000 ascensori**, fornendo servizi di verifica periodica e straordinaria. I condomini che hanno stipulato contratti per le **verifiche di impianti elettrici e di messa a terra sono 18.000**, l'attività di **controllo delle acque potabili (campionamento, analisi, reporting) con oltre 5.000 condomini.**

*Importante e in notevole crescita anche il settore che riguarda la **verifica dei cancelli e portoni automatizzati**, per il quale è stata creata la quarta divisione all'interno dell'azienda. Dopo le prime 3.000 verifiche, si sono riscontrati numerosi aspetti non conformi alle disposizioni di sicurezza previste. I cancelli e i portoni automatizzati, che danno in genere sugli affacci, sono apparecchiature che se non in regola possono causare incidenti anche gravi a tutti coloro che frequentano il condominio e anche a passanti ignari.*



Legittimo utilizzo di sistemi di apertura del portone condominiale...



di **Francesco Spagni**
consulenza@anapic.it

Sarà capitato a tutti di accedere a studi professionali, uffici, attività a contatto diretto e frequente con il pubblico, ubicati in fabbricati condominiali, che alla sola pressione del relativo campanello sul citofono determinano l'apertura del portone e l'accesso allo stabile in modo automatico e senza che sia necessario identificarsi. Questo sistema è adottato per evidenti ragioni di speditezza e praticità, al fine di consentire l'accesso allo studio professionale o all'attività esercitata all'interno dello stabile, senza dover interrompere i processi di produzione e intralciare l'attività di ricezione clienti con il filtro dell'identificazione al portone. Tale utilizzo però è legittimo o contrasta con le esigenze di sicurezza e protezione dei condomini residenti dall'ingresso di malintenzionati? La Cassazione ha sancito che le modalità di utilizzo del citofono e del sistema di apertura del portone di ingresso condominiale, in caso di contrasto, rientra tra le competenze del Giudice di Pace di cui all'art. 7 III comma n. 2) cpc ovvero tra le "cause relative alla misura e modalità di uso dei servizi di condominio di case", giacché non viene messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso di un servizio comune ex art. 1117 c.c., essendo controversa soltanto la regolamentazione della misura e modalità d'uso dei servizi suddetti. Detto questo occorrerà verificare in concreto come questi strumenti vengono utilizzati, in quanto una prima banale regola da rispettare, affinché possano essere compatibili con la sicurezza condominiale, è quella di adottare dei sistemi di regolazione e temporizzazione tali per cui essi fun-



zionino solo nei giorni ed orari in cui l'unità immobiliare che li adotta è aperta al pubblico e presenziata. Poi occorre considerare se il portone d'ingresso condominiale è presidiato, per destinazione del costruttore o successiva delibera assembleare proprio volta a evitare intrusioni indesiderate, da videocitofono. I sistemi automatici sono infatti incompatibili per loro natura con il funzionamento del videocitofono, il quale prevede che al suono del campanello venga alzata la cornetta ricevente al fine di attivare la telecamera ed identificare la persona che richiede l'ingresso non solo dal punto vista vocale, ma anche visivo e personale. Un'apertura automatica elude tali controlli e quindi si potrebbe sostenere che consente un utilizzo abnorme dei servizi comuni condominiali, in contrasto rispetto a come sono stati configurati dalla volontà assembleare o dal costruttore dell'immobile che ha previsto sistemi di sicurezza a mezzo di videocitofono. Anche la conformazione dell'ingresso, delle scale e degli androni condominiali, la presenza o meno di portiere che può presidiare l'accesso, sono circostanze senz'altro da tenere in considerazione per valutare la legittimità o meno dell'utilizzo.

La questione è destinata a diventare di frequente prospettiva, in primo luogo per la sempre crescente esigenza di sicurezza e tutela dalla criminalità da parte dei cittadini, dall'altro per la necessità di contemperare all'interno degli edifici le esigenze produttive e commerciali rispetto a quelle residenziali.

La Sicurezza al Vostro Fianco



Impianti ascensori ■ Piattaforme elevatrici ■ Scale mobili e tappeti mobili
Montascale e servoscale ■ Impianti elettrici e di messa a terra
Cancelli e porte automatizzate ■ Linee vita
Analisi potabilità' acqua ■ Controllo legionellosi

EUROCERT
ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE



Le attività ANAPIC

Cicerone Congressi a Roma : Convegno afferente la figura dell'amministratore di Condominio in base alle normative vigenti: il nuovo Building Manager, evento organizzato in collaborazione con il Sole 24 Ore, Patrocinato da Federalberghi, Cna Nazionale.



Il gruppo Anapic a Roma per la realizzazione del Convegno.

La foto in basso scattata durante il convegno di Reggio Emilia.



Amministratore Gianfranco Piccione e la moglie a Roma



Da destra. l'amministratore Reg, Emanuele Calvi e il titolare della Home Service, Alberto Campagnoli

Infine la foto con il Preside dell'Istituto Pessina alla stipula della Convenzione.



ANAPIC risponde

Grande successo nella trasmissione Amministratore ANAPIC risponde in onda. Tutti i giovedì su MILANOW alle ore 13,30 il Dr. Giacomo Rota e il Presidente ANAPIC, rispondono ai quesiti dei telespettatori.

Nella foto in basso con l'Avv. Marco Ribaldone per spiegare quanto è importante la formazione dell'Amministratore di Condominio.

Infine con Davide Chiurazzi manager di una società di servizi per approfondire il tema pulizie nel condominio, quando l'impresa sostituisce il portinaio su decisione assembleare .

In basso con l'Amministratore Avv. Gianluigi Grillo, il Presidente ANAPIC durante un convegno.



Certificato di Idoneità Statica

La maggior parte del patrimonio immobiliare italiano è stato costruito nel dopoguerra, e più della metà degli edifici presenta seri problemi di manutenzione ed aggiornamento. Questo ha reso necessario imporre una riqualificazione delle abitazioni e condomini sia dal punto di vista strutturale che impiantistico, nel rispetto delle normative vigenti.

Proprio a questo proposito, il Ministero delle infrastrutture ha attualmente allo studio la proposta di inserire nell'atto di compravendita degli immobili un **Certificato di Idoneità Statica**, rendendolo obbligatorio nei futuri contratti d'affitto e di compravendita così come è ora per la certificazione energetica. Il Comune di Milano, su questo tema, ha anticipato i tempi, inserendo nell'ultimo Regolamento Edilizio l'obbligo di certificazione statica entro il 2019 per tutti gli edifici con più di 50 anni.

Una misura molto forte, ma soprattutto un'enorme opportunità di riqualificazione edilizia ed impiantistica in quanto l'emissione del certificato prevede non solo l'analisi strutturale dell'edificio ma anche l'indicazione da parte del Tecnico incaricato degli interventi necessari alla messa in sicurezza ed all'adeguamento normativo dell'intera struttura.

L'Amministratore è una figura chiave nel processo

Ogni giorno fronteggia i problemi

derivanti dall'obsolescenza del patrimonio immobiliare e dalla costante necessità del suo adeguamento alle norme di sicurezza.

Un compito piuttosto arduo a causa di un panorama normativo complesso e in continua evoluzione.

L'amministratore non è più esclusivamente il custode della cosa comune e l'esecutore della volontà assembleare, ma è diventato imprenditore e manager del condominio costretto ad assumersi responsabilità giuridiche sempre crescenti, senza peraltro godere di un'apprezzabile crescita del profitto personale.

Se si tiene in considerazione inoltre che, in caso di eventi accidentali, l'orientamento giurisprudenziale individua la responsabilità penale dell'amministratore del condominio, nell'ambito del capoverso dell'art. 40 Cod. Pen. "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo", risulta evidente come l'amministratore possa tutelarsi da problematiche giudiziarie solo agendo con immediatezza sulla base di analisi ed informazioni serie ed approfondite.

Oggetto degli interventi

La Riforma del Condominio operata con la legge 11 dicembre 2012 n. 220 ha ridisegnato e riscritto gran parte degli articoli del codice civile rivoluzionando la



materia condominiale e fornendo così, ai proprietari delle unità immobiliari ed agli amministratori, un insieme di indicazioni che regolamentano la vita condominiale, compresa la gestione delle parti comuni di cui all'art. 1117. Il testo fornisce una definizione più articolata della nozione di "parti comuni" dell'edificio e ne integra l'elenco, tuttora non esaustivo già previsto nella precedente formulazione, anche alla luce dei bisogni emersi negli ultimi anni e delle nuove tecnologie il cui uso si va sempre più diffondendo.

In tale elenco sono ora espressamente inseriti: i pilastri e le travi portanti, le facciate degli edifici, le aree destinate a parcheggio, i sottotetti destinati all'uso comune, gli impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, gli impianti idrici e fognari e i sistemi cen-

tralizzati di trasmissione e di distribuzione del gas, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria.

In questo ambito, giocano un ruolo fondamentale le Società come Gestirsi Service S.r.l., Società del Gruppo Eurocert, che mette al servizio degli Amministratori di condominio l'esperienza dei professionisti che la compongono, per aiutarli ad assolvere gli obblighi normativi, indicando le azioni che è necessario intraprendere prima e durante gli interventi di manutenzione degli edifici per una completa copertura dal punto di vista della responsabilità civile e penale.

Verificare il rispetto delle norme ed effettuare i lavori di ristrutturazione permette di evitare la svalutazione degli edifici.

Le ricerche di mercato ci dicono che il prezzo al metro quadro degli immobili ultraquarantenni non ristrutturati è decisamente

inferiore (mediamente del 20%) rispetto a quello delle abitazioni tenute in ottimo stato di manutenzione.

Professionisti specializzati provvederanno ad eseguire un attento sopralluogo ed un'accurata verifica della documentazione disponibile.

Al termine della fase di analisi sarà redatta la certificazione di regola d'arte oppure un verbale che individuerà tutti gli aspetti della sicurezza da integrare con interventi di manutenzione o ristrutturazione.

La procedura consentirà di ottenere il Certificato di idoneità statica che risulta essere lo strumento di cui l'amministratore deve oggi essere in possesso a dimostrazione dell'attenzione posta nei confronti della sicurezza impiantistica e strutturale nei confronti dell'edificio di cui è protempore responsabile.

Struttura e analisi delle condizioni di pericolo di parti dell'edificio

"Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, ometta di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti previsti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309." (Codice penale)

Gestirsi Service S.r.l.
www.gestirsiservice.it
commerciale@gestirsiservice.it
 Gruppo Eurocert S.r.l.

Il cambio di destinazione d'uso



di Maurizio Villa
consulenza@anapic.it

Nel corso della mia esperienza professionale ho avuto modo di trattare casi in cui la voce preminente era il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Occorre innanzi tutto chiarire che, nell'immaginario collettivo, la destinazione d'uso urbanistica di un immobile, di una sua porzione o di una unità immobiliare, **non è data dalla categoria catastale** (ad es. A/3, A/10, C/2, C/3, etc.), ma solo dall'**ultimo titolo edilizio abilitativo** legittimo o, in mancanza, dagli **atti di fabbrica**.

Il Catasto, a causa della lentezza di registrazione degli atti e delle variazioni, non risulta infatti attendibile o probatorio e soprattutto non necessariamente aggiornato.

Solo qualora non esistano titoli edilizi precedenti o atti di fabbrica, è possibile desumere la destinazione d'uso dagli atti catastali, ma la casistica è rara. Normalmente, in un immobile conforme alle norme e senza irregolarità, la categoria catastale e la destinazione d'uso urbanistica dovrebbero coincidere. Dal punto di vista della disciplina della modifica del cambio di destinazione d'uso, è necessario verificare l'ultimo titolo abilitativo legittimo sull'unità immobiliare (quindi procedere con le visure dei titoli edilizi, atto comunque necessario).

DESTINAZIONE URBANISTICA E MODIFICA RILEVANTE

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - regola il "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" all'art.

23-ter, e definisce ben cinque categorie funzionali (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale). Tuttavia, le Regioni possono deliberare diversamente e, in particolare, la Regione Lombardia con la L.R. 12/2005, all'art. 51 attesta una propria disciplina per i mutamenti di destinazione d'uso, modificando le cinque categorie canoniche con una diversa classificazione di "funzioni urbane" recepita dall'art. 4, comma 13, del Piano delle Regole del Comune di Milano:

- **residenza;**
- **commercio;**
- **produttivo;**
- **terziario;**
- **servizi privati per attività sanitarie e assistenziali, sportive e per lo spettacolo.**

Per "cambio di destinazione d'uso" si intende il cambio tra **funzioni urbanisticamente rilevanti**. Ad esempio, non è definito un cambio d'uso il passaggio da "residenza" a "bed&breakfast" (entrambe nella funzione urbana "residenza"), oppure il passaggio da un "officina" a "laboratorio artigianale" (entrambe nella funzione urbana "produttivo"). Invece, sono cambi d'uso rilevanti i passaggi da "negozio" (funzione urbana "commercio") ad "ufficio privato" (funzione urbana "terziario").

È opportuno però polarizzare l'attenzione su come la destinazione di "partenza" sia stata autorizzata nei titoli edilizi precedenti. Ad esempio, come sopra indicato, il cambio d'uso tra un magazzino e un laboratorio, (entrambi nella funzione urbana "produttivo"), non è considerato un cambio di destinazione urbanisticamente rilevante, essendo appunto il cambio d'uso all'interno della stessa *funzione urbana*. Ma se il magazzino in origine risultava unito ed accessorio ad una funzione urbana "non produttiva", (ad es. un magazzino parte di un ufficio, ora frazionato e separato dall'ufficio medesimo - si evince che il magazzino assolveva una funzione "terziaria"); in tal caso si avrebbe un cambio d'uso da "terziario" (il magazzino ex-ufficio) a "produttivo" (il laboratorio che si vuole ottenere).

TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI

Le opere edilizie sono definite "interventi edilizi", mentre l'entità e il tipo di interventi edilizi da realizzare su un immobile, definiscono la "qualifica" dell'intervento (cioè la procedura amministrativa nella quale tali interventi ricadono, ad es. se ricadono nella qualifica di "manutenzione straordinaria" o di "ristrutturazione"). Pertanto, fanno fede le definizioni degli interventi indicate nel D.P.R. 380/2001, art. 3 (manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; nuova costruzione; ristrutturazione urbanistica).

La "**modifica di destinazione d'uso**" attraverso delle

opere, è rilevante ai fini della qualifica dell'intervento edilizio. Infatti, mentre in passato si poteva effettuare una mutazione d'uso all'interno di una "manutenzione straordinaria", ora ciò non è più possibile.

In base all'art. 3, comma b) del D.P.R. 380/2001, gli interventi di "manutenzione straordinaria" devono infatti mantenere la destinazione d'uso originaria. Mentre dalla lettura congiunta di tale articolo e della Circolare Regionale Lombardia n. 10 del 20 luglio 2017, si deduce che tutti i mutamenti di destinazione d'uso (tra funzioni urbane diverse) ricadano nel "restauro e risanamento conservativo" oppure nella "ristrutturazione", in base all'entità ed al tipo delle opere.

Pertanto, la modifica di destinazione d'uso potrà inquadrarsi in una delle seguenti qualifiche, in ordine decrescente rispetto all'entità degli interventi:

- **ristrutturazione edilizia pesante;**
- **ristrutturazione edilizia leggera;**
- **restauro e risanamento conservativo pesante;**
- **restauro e risanamento conservativo leggero.**

Per stabilire in quale, tra le suddette qualifiche, ricadono le opere edilizie di adeguamento e per poter quindi chiedere il cambio di destinazione d'uso, è necessario fare riferimento sia all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", sia al D. Lgs 222/2016. Una volta individuata la *qualifica* si potrà valutare, come vedremo, quale saranno le procedure da seguire.

In sintesi, per la differenza tra "leggero" e "pesante" per il **restauro e risanamento conservativo**, la legge si riferisce alla presenza o meno di opere strutturali. Diverso significato hanno i termini per la **ristrutturazione**, dove con "leggera" o "semplice" si intende una ristrutturazione che non comporti aumenti di volumetria, non modifichi la sagoma di edifici vincolati, non modifichi i prospetti dell'edificio e non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico (cioè nelle aree NAF - nucleo di antica formazione - di Milano). Con "pesante" si intende una ristrutturazione che comporti aumento del volume complessivo, modifiche del prospetto dell'edificio e cambio d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico.

1. Interventi maggiori con cambio di destinazione d'uso da funzioni produttive verso altre funzioni

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, comportante cambio di destinazione d'uso da *funzioni urbane* produttive verso altre *funzioni urbane* (residenza; commercio; terziario; servizi privati);

si intende l'area che: "*corrisponde a quella definita catastalmente dal titolo di proprietà in essere alla data di adozione del PGT ovvero quella interessata dal più recente atto di densità edilizia. Essa permane anche in presenza di alienazioni parziali intervenute succes-*

sivamente alla suddetta data di adozione." In sostanza, in questa casistica, non fa fede la dimensione dell'area frazionata ed alienata successivamente al 13 luglio 2010, ma è necessario verificare la dimensione dell'area antecedente a questi eventuali frazionamenti. Se invece esiste un atto di densità edilizia, è necessario verificare la dimensione dell'area così come indicata nell'atto.

2. Interventi maggiori o minori con cambi di destinazione d'uso diversi dal punto precedente

Si intende, sostanzialmente, la s.l.p. totale dell'immobile o degli immobili ricadenti nel mappale catastale (anche qualora si consideri il cambio d'uso per una porzione di immobile o per una sola unità immobiliare).

Per il calcolo sommario della s.l.p., in assenza di rilievi dell'immobile, si procede con verifica della s.l.p. a partire dall'estratto di mappa catastale (considerando l'impronta della parte costruita), moltiplicandola per il numero dei piani dell'immobile (ovvero i piani che costituiscono presumibilmente s.l.p., ad es. escludendo gli interrati). Infine, e non è cosa di secondaria importanza, è necessario sottolineare che il Comune di Milano gode di discrezionalità nel decidere quale sia l'area di intervento.

Infatti, l'art. 4, comma 18, del Piano delle Regole, indica anche che "*è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di valutare la necessità di ridefinire l'area di intervento in funzione delle caratteristiche dell'intervento stesso, al fine di rendere possibile un'organica riqualificazione della parte di territorio interessato o la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse pubblico e generale*".

CONDIZIONI A CUI È SUBORDINATA LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO

Date le definizioni di cui sopra, la modifica della destinazione d'uso è sempre ammessa dal nuovo PGT, ed è subordinata a:

1. verifica che i **luoghi siano a norma** rispetto alla destinazione d'uso finale, in particolare riguardo alle norme igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di acustica, etc. In caso contrario è necessario eseguire opere edilizie di adeguamento;
2. verifica che i **luoghi possiedano s.l.p.** (cioè le superfici cui è stata autorizzata la "permanenza di persone") per i cambi di destinazione d'uso verso funzioni che prevedono la permanenza di persone (ad es. per i cambi verso la residenza, uffici, laboratori, negozi, etc.);
3. eventuale **bonifica dei suoli**, tipicamente per cambi d'uso da produttivo ad altre funzioni;
4. eventuale pagamento del **contributo di costruzione** (dato dalla somma di: *oneri di urbanizzazione primaria + oneri di urbanizzazione secondaria + contributo sul costo di costruzione + smaltimento rifiuti*);
5. eventuale pagamento della **monetizzazione** (in alternativa al reperimento di aree per servizi);

Non un problema ma un segno di civiltà

6. presentazione delle **pratiche edilizie** necessarie per il cambio d'uso e pagamento dei relativi costi professionali.

1. Verifica della regolarità dei luoghi o dell'immobile

Per stabilire e conoscere se i luoghi sono a norma per la destinazione finale è necessario che un professionista effettui uno studio/valutazione di fattibilità per verificare se l'immobile deve essere adeguato o meno alla nuova funzione.

2. Verifica della s.l.p.

La verifica che i luoghi possiedano s.l.p. è da farsi solo nei casi dubbi, oppure nei casi di locali seminterrati e sotterranei, e per i sottotetti. È opportuno non confondere i requisiti igienico-sanitari con la *permanenza di persone*. Avere tutti i requisiti igienico-sanitari non significa avere la *permanenza di persone*; significa solo che è possibile "richiedere" la permanenza di persone, ovvero s.l.p., la quale però o esiste già o deve essere reperita come nuova "volumetria" edificabile nel lotto. Viceversa, non confondete la *permanenza di persone* con l'agibilità (cioè con i requisiti igienico-sanitari): una s.l.p. regolarmente autorizzata può non essere a norma dal punto di vista igienico-sanitario.

3. Bonifica dei suoli

Per i cambi di destinazione d'uso in aree o immobili originariamente industriali o artigianali (o nei quali erano comunque depositate o utilizzate sostanze pericolose), bisogna in genere procedere con le indagini ambientali e la bonifica dei suoli, a meno che non si possa dimostrare che la bonifica non sia necessaria o che sia già stata fatta.

4. e 5. Verifica del contributo e della monetizzazione

Per sapere quali degli eventuali oneri siano da pagare per il cambio di destinazione d'uso, nel Comune di Milano è necessario identificare in quale situazione ci si trova:

- in primo luogo, se il cambio d'uso viene eseguito **senza opere o con opere**
- in secondo luogo, se il cambio d'uso viene effettuato **entro 10 anni o dopo 10 anni** dall'ultimazione dei la-

vori dell'ultima pratica edilizia esistente relativa all'unità immobiliare (o a porzioni di immobile, o a interi immobili) per la quale si chiede il cambio d'uso.

- in terzo luogo, qualora esista una pratica entro i 10 anni, è necessario appurare se questa è stata di tipo **oneroso o non oneroso** (cioè se sono stati pagati o meno dei *contributi di costruzione*).

La casistica è indicata di seguito. Per ogni caso è indicato se bisogna procedere o meno con la verifica e il calcolo del contributo e della monetizzazione.

In sostanza, non si devono sicuramente corrispondere oneri e/o monetizzazioni solo per cambi di destinazione d'uso in immobili di cui si è certi che **non sono necessarie opere edili** e per i quali **non esistono titoli edilizi** (cioè pratiche edilizie) la cui fine lavori sia datata negli ultimi dieci anni. In tutti gli altri casi, il Comune richiede di **"verificare" se sia necessario pagare oneri e/o monetizzazioni**; infatti, anche qualora sia necessario fare delle opere edili e/o esistano titoli edilizi, non è detto che sia sempre necessario corrispondere oneri. In pratica, si danno i seguenti casi:

- a. cambio di destinazione d'uso "senza opere" e con ultima fine lavori datata "dopo i dieci anni"
- b. cambio di destinazione d'uso "senza opere" e con ultima fine lavori datata "entro i dieci anni" relativa a pratiche "non onerose"
- c. cambio di destinazione d'uso "senza opere" e con ultima fine lavori datata "entro i dieci anni" relativa a pratiche "onerose"
- d. cambio di destinazione d'uso "con opere" ricadenti negli *interventi minori* e con ultima fine lavori datata "oltre dieci anni", oppure con fine lavori datata "entro i dieci anni" relativa a pratiche "non onerose";
- e. cambio di destinazione d'uso "con opere" ricadenti negli *interventi minori* e con ultima fine lavori datata "entro i dieci anni" relativa a pratiche "onerose";
- f. cambio di destinazione d'uso "con opere" ricadenti negli *interventi maggiori*, indipendentemente dall'esistenza o meno di pratiche pregresse.

Il Comune di Milano distingue invece tre casi, usando una terminologia basata sulla presenza di opere e sulla dotazione di servizi (o monetizzazione), ma che ha lo stesso significato della suddivisione di cui sopra e il cui risultato è lo stesso:

- mutamento di destinazione d'uso senza opere contestuali;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere contestuali con verifica conguaglio della dotazione di servizi;
- mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie contestuali.

- a) **cambio d'uso senza opere, dopo dieci anni da fine lavori**

Questo caso presuppone che i luoghi **non necessitano di adeguamenti** edilizi per la messa a norma e che **non esistano atti edilizi negli ultimi dieci anni**. Questi cambi d'uso non sono soggetti alla *monetizzazione* (o, in alternativa, al reperimento di aree per servizi) e neanche alla verifica dell'eventuale integrazione del *contributo di costruzione*.

- b) **cambio d'uso senza opere, entro i dieci anni da fine lavori non onerosa**

Questo caso presuppone che i luoghi **non necessitano di adeguamenti** edilizi per la messa a norma e che, **esiste una fine lavori datata negli ultimi dieci anni relativa ad un atto edilizio di tipo "non oneroso"**.

Per quanto riguarda il *contributo di costruzione*, considerato che l'ultima pratica è di tipo "non oneroso", non è necessario verificare e corrispondere il conguaglio del contributo di costruzione.

Per quanto riguarda la *monetizzazione* (o il reperimento di aree per servizi) è necessaria la verifica. Per verificare se è dovuta e con quale modalità, è necessario verificare tra quali *funzioni urbane* si sta facendo il cambio d'uso, in quale *zona* del Comune ricade l'immobile, e quale è la superficie dell'*area di intervento* in oggetto.

- c) **cambio d'uso senza opere, entro i dieci anni da fine lavori onerosa**

Questo caso presuppone i luoghi **non necessitano di adeguamenti** edilizi per la messa a norma e che, **esiste una fine lavori datata negli ultimi dieci anni relativa ad un atto edilizio di tipo "oneroso"**.

Questo cambio d'uso è da "ricongiungere" all'ultima pratica edilizia, relativa ad opere edilizie onerose, la cui fine lavori sia datata negli ultimi dieci anni. Per cui, per effetto del "ricongiungimento", è come se le opere edilizie fatte con la pratica precedente fossero fatte oggi; infatti, gli eventuali oneri integrativi sono da pagare con i parametri attuali e non quelli vecchi. Per quanto riguarda il *contributo di costruzione*, dato che l'ultima pratica è di tipo "oneroso", è necessario verificare se sia da corrispondere il conguaglio del contributo di costruzione. La verifica deve essere fatta confrontando gli oneri già versati nell'ultima pratica con gli oneri che dovrete versare oggi qualora le "opere con cambio d'uso" fossero fatte oggi.

Per quanto riguarda la *monetizzazione* (o il reperimento di aree per servizi) è necessaria la verifica. Per verificare se è dovuta e con quale modalità, è necessario verificare tra quali *funzioni urbane* si sta facendo il cambio d'uso, in quale *zona* del Comune ricade l'immobile, e quale è la superficie dell'*area di intervento* in oggetto.

- d) **cambio d'uso con opere minori, oltre i dieci anni / non onerosa**

Questo caso presuppone che i luoghi **necessitano di adeguamenti** edilizi per la messa a norma, che rientrino nella

fattispecie degli **interventi minori** e che **non esistano atti edilizi negli ultimi dieci anni** oppure che **esistano atti edilizi entro i dieci anni di tipo "non oneroso"**.

Questi cambi d'uso, essendo già contemplati "con opere", non sono soggette al meccanismo del "ricongiungimento" all'ultima pratica edilizia per effetto dell'art. 30, comma 3, del Regolamento Edilizio, ma sono soggette ad una analoga verifica per effetto della Legge Regionale 12/2005. Ovvero, dal punto di vista della *monetizzazione*, queste pratiche sono soggette alla normale disciplina degli interventi edilizi per i quali è necessario verificare se il cambio d'uso è da monetizzare; mentre dal punto di vista del *contributo di costruzione*, vige l'art. 52, comma 3, della Legge Regionale 12/2005, il quale introduce comunque il limite dei dieci anni per il *contributo di costruzione* a prescindere dal "ricongiungimento".

Per quanto riguarda il *contributo di costruzione*, dato che non esistono pratiche entro i dieci anni o che esistono ma sono di tipo "non oneroso", non è necessario verificare e corrispondere il conguaglio del contributo di costruzione. Per quanto riguarda la *monetizzazione* (o il reperimento di aree per servizi) è necessaria la verifica. Per verificare se è dovuta e con quale modalità, è necessario verificare tra quali *funzioni urbane* si sta facendo il cambio d'uso, in quale *zona* del Comune ricade l'immobile, e quale è la superficie dell'*area di intervento* in oggetto.

- e) **cambio d'uso con opere minori, entro i dieci anni onerosa**

Questo caso presuppone che i luoghi **necessitano di adeguamenti** edilizi per la messa a norma, che rientrino nella fattispecie degli **interventi minori** e che, **esistono atti edilizi negli ultimi dieci anni di tipo "oneroso"**.

Come per il punto precedente, questi cambi d'uso, essendo già "con opere", non sono soggette al meccanismo del "ricongiungimento" all'ultima pratica edilizia per effetto dell'art. 30, comma 3, del Regolamento Edilizio, ma sono soggette ad una analoga verifica per effetto della Legge Regionale 12/2005. Ovvero, dal punto di vista della *monetizzazione*, queste pratiche sono soggette alla normale disciplina degli interventi edilizi per i quali è necessario verificare se il cambio d'uso è da monetizzare; mentre dal punto di vista del *contributo di costruzione*, vige l'art. 52, comma 3, della Legge Regionale 12/2005, il quale introduce comunque il limite dei dieci anni per il *contributo di costruzione* a prescindere dal "ricongiungimento".

Per quanto riguarda il *contributo di costruzione*, dato che l'ultima pratica è di tipo "oneroso", è necessario verificare se sia da corrispondere il conguaglio del contributo di costruzione. La verifica deve essere fatta confrontando gli oneri già versati nell'ultima pratica con gli oneri che dovrete versare oggi qualora le "opere con cambio d'uso" fossero fatte oggi.



Per quanto riguarda la **monetizzazione** (o il reperimento di aree per servizi) è necessaria la verifica. Per verificare se è dovuta e con quale modalità, è necessario verificare tra quali **funzioni urbane** si sta facendo il cambio d'uso, in quale **zona** del Comune ricade l'immobile, e quale è la superficie dell'**area di intervento** in oggetto.

f) cambio d'uso con opere maggiori

Questo caso presuppone che i luoghi **necessitano di adeguamenti** edilizi per la messa a norma e che rientrino nella fattispecie degli **interventi maggiori**

Per quanto riguarda il **contributo di costruzione**, dato che le opere maggiori sono naturalmente soggette a tale contributo, sarà compito del professionista calcolare tali contributi all'interno della pratica stessa.

Per quanto riguarda la **monetizzazione** (o il reperimento di aree per servizi) è necessaria la verifica.

Verifica della dotazione di servizi (o monetizzazione)

Qualora sia necessario verificare se il cambio d'uso richiede il reperimento di nuove **aree per servizi** (o, in sostituzione totale o parziale, il pagamento di un corrispettivo in denaro, ovvero la **monetizzazione**), è necessario identificare in quale delle seguenti casistiche si ricade (insieme alle casistiche di cui sopra).

CAMBIO D'USO DA FUNZIONI URBANE PRODUTTIVE VERSO ALTRE FUNZIONI URBANE

Il cambio di destinazione d'uso dalle **funzioni urbane produttive** (edifici adibiti ad attività industriali, artigianali ed assimilabili) verso **altre funzioni urbane**, come il terziario (uffici, showroom, etc.) o la residenza, è ammesso con le seguenti modalità.

Se l'**area di intervento** è inferiore a 5.000 mq, la s.l.p. è recuperabile integralmente. Sotto i 5.000 mq, la modalità di intervento è diretta (cioè senza convenzioni con il Comune). Se l'area di intervento è superiore a 5.000 mq, subentrano altre casistiche che, a seconda della circostanza, dovranno essere analizzate caso per caso.

Per il cambio d'uso da funzioni produttive verso altre funzioni, se attuato **con opere** (anche con il meccanismo del ricongiungimento di cui sopra), è prevista la **monetizzazione totale o parziale** (in sostituzione al reperimento delle aree a standard per la dotazione dei servizi) pari al 100% della **s.l.p. oggetto di mutamento della destinazione**. Fanno eccezione i cambi d'uso da funzioni urbane produttive **verso gli esercizi commerciali di vicinato** (superficie di vendita non superiore a 250 mq), per i quali non è prevista la monetizzazione ai sensi dell'art. 9, comma 1.c del Piano dei Servizi, per tutte le altre forme di commercio (medie e grandi strutture di vendita, Centri Commerciali), è previsto il reperimento della dotazione di servizi (o la monetizzazione ove possibile).

CAMBIO D'USO DA FUNZIONI URBANE TERZIARIO/COMMERCIALE/SERVIZI PRIVATI VERSO RESIDENZIALE

I cambi d'uso da terziario/commerciale/servizi privati **verso residenziale** sono autorizzati secondo la seguente tabella:

- per immobili compresi in **NAF (nuclei di antica formazione)** o **ADR (ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile)**;
- per la superficie oggetto di cambio d'uso inserita in un immobile di **s.l.p. inferiore a 5.000 mq**, il cambio d'uso non comporta adeguamento della dotazione di servizi (monetizzazione);
- per la superficie oggetto di cambio d'uso inserita in un **immobile prevalentemente residenziale di s.l.p. superiore a 5.000 mq**, il cambio d'uso non comporta adeguamento della dotazione di servizi (monetizzazione);
- per la superficie oggetto di cambio d'uso inserita in un **immobile prevalentemente dedicato a terziario, commerciale e servizi privati di s.l.p. superiore a 5.000 mq**, il cambio d'uso comporta il conguaglio e l'adeguamento della dotazione di servizi (monetizzazione) nella misura del 18% della s.l.p. convertita (allegare calcoli e prospetto);
- per immobili compresi in **ARU (ambiti di riconoscimento urbano)**;
- per la superficie oggetto di cambio d'uso inserita in un **immobile di s.l.p. complessiva inferiore a 5.000 mq** (è necessario calcolare e dichiarare la superficie), il cambio d'uso non comporta adeguamento della dotazione di servizi (monetizzazione);
- per la superficie oggetto di cambio d'uso inserita in un **immobile di s.l.p. complessiva superiore a 5.000 mq** (è necessario calcolare e dichiarare la superficie), ai sensi dell'art. 11 del Piano delle Regole dovrà essere stipulata convenzione per la realizzazione di una quota minima del 35% della superficie oggetto di cambio d'uso per interventi di edilizia residenziale sociale.

CAMBIO D'USO DA RESIDENZIALE VERSO ALTRE FUNZIONI URBANE

I cambi d'uso **da residenziale verso terziario/commerciale/servizi privati** sono autorizzati e non comportano adeguamento alla dotazione dei servizi (monetizzazione).

I cambi d'uso **da residenziale verso produttivo** sono autorizzati e non comportano adeguamento alla dotazione dei servizi.

CAMBIO D'USO DA FUNZIONI URBANE TERZIARIO/COMMERCIALE/SERVIZI PRIVATI VERSO PRODUTTIVO

I cambi d'uso **da terziario/commerciale/servizi privati verso funzioni produttive** sono autorizzati e non comportano adeguamento alla dotazione dei servizi (monetizzazione).

L'individualismo

nella vita condominiale



di **Giovanni Marelli**
associato ANAPIC
consulenza@anapic.it

“La nostra è l'epoca del puro individualismo”: così il sociologo Zygmunt Bauman (*Le sfide dell'etica*, 1996) sintetizzava lo stato della nostra società poco più di vent'anni fa. Purtroppo però in questi decenni tale condizione si è progressivamente accentuata, riflettendosi anche all'interno della realtà condominiale.

Tale asserzione non è solo un concetto esposto dal sociologo in questione, ma lo si denota ormai nel lavoro quotidiano, nei rapporti sociali e, quindi, nelle difficoltà della vita comunitaria.

Detto ciò, possono essere individuati alcuni ambiti in cui maggiormente viene evidenziata questa condizione.

In *primis*, possiamo trovare un primo riscontro nelle varie decisioni riguardanti la programmazione e, soprattutto, nello sviluppo delle mansioni ordinarie e delle opere straordinarie in generale da eseguirsi sulle parti comuni, naturalmente con tutti i risvolti ad esse contenute.

Ai nostri giorni, infatti, all'interno di questa realtà sociale risulta ormai molto difficile far comprendere alle varie persone che la compongono che non può esistere l'individualismo e non ci si può preoccupare solo ed esclusivamente dei propri interessi, in quanto si tratta di una comunità, o meglio, di una comunione. Esempi lampanti possono essere taluni soggetti che abitano ai piani alti di uno stabile: essi non



possono pensare di investire solamente in lavorazioni mirate alla conservazione della copertura dell'edificio che, naturalmente, li coinvolgono direttamente. Lo stesso discorso varrà per le unità immobiliari ubicate al piano terreno: tali condomini non si possono attivare, ad esempio, solo ed esclusivamente nel momento in cui le fognature centrali possono crearli potenziali problematiche. Applicando tale mentalità si andrebbe necessariamente incontro ad una non corretta programmazione degli interventi conservativi da eseguirsi sull'edificio.

Bisogna quindi lavorare affinché le persone possano comprendere che l'amministrazione, in qualità di gestore delle parti comuni, non svolge le proprie mansioni solo come soggetto

che dovrà intervenire unicamente in occasioni di emergenze, anche se ciò è previsto all'interno del suo mandato, ma è anche colei che consiglia la strada per una migliore pianificazione generale dei vari interventi conservativi da eseguirsi, mirati ad evitare le opere aventi carattere di urgenza e necessità sopra citate.

Non rientrano naturalmente in questa casistica eventuali danni causati da eventi naturali, atmosferici e socio politici della quale, in ogni caso, è di fondamentale importanza prevedere una polizza di assicurazione, questo per mera precisione.

D'altro canto inserire all'interno dell'ordine del giorno di ogni assemblea ordinaria l'aggiornamento della programmazione pluriennale della manutenzione conservativa dell'edificio e del condominio in generale potrebbe essere un importante consiglio da sottoporre ad approvazione, proprio per evitare qualsiasi situazione emergenziale che potrebbe venire a crearsi, riducendo al minimo qualsiasi disagio o “indiretta mala gestio” del condominio.

Dopo oltre venticinque anni di gestioni immobiliari, facendo un breve *excursus* dei vari immobili amministrati dal mio studio, posso evidenziare che il problema più importante e fisiologico degli edifici risulta essere, ahimè, la vetustà dei fabbricati stessi. Spiegandomi meglio, al principio dell'esercizio della mia professione stabili sotto la nostra gestione erano stati edificati

da circa un paio di decenni. Ora, dopo quasi trent'anni gli stessi condomini stanno superando il mezzo secolo di età, con naturali deprezzamenti del caso.

Tali fabbricati, definiti vecchi, richiederanno quindi una maggiore "attenzione gestionale", con un programma di manutenzione molto più importante rispetto ai immobili di edificazione più recente. In tal caso, la programmazione ben definita di una serie di interventi conservativi a lungo e medio termine risulterà di fondamentale importanza, soprattutto in termini di dilazione dei costi dei lavori da eseguirsi. Porto ad esempio un caso recente: le radici di alcuni alberi ad alto fusto piantumati nel giardino condominiale hanno penetrato le tubazioni di scarico del sistema fognario, creando un blocco con conseguente rigurgito ai piani bassi dell'edificio. La soluzione consigliata è quella di scavare in profondità nel terreno del cortile, sostituire il tratto di tubazione ammalorata e, magari, cercare di prevenire futuri danni con una coibentazione più appropriata. I condòmini dei piani alti invece hanno proposto di intervenire con una semplice "trivella a bicchiere" all'interno del condotto fognario, rimuovendo le radici, ma non l'origine del problema. Tale lavorazione può essere considerata "un'operazione tampone", che naturalmente non risolve la problematica, ma la rimanda nuovamente, magari all'anno successivo, quando poi si sarà costretti con tutta probabilità a sostituire un tratto maggiore di tubazione. In questo caso entra in gioco la capacità di comunicazione generale e, soprattutto tecnica, dell'amministratore, caratteristica fondamentale per lo svolgimento di questa attività, che dovrà necessariamente condurre i condomini verso la soluzione migliore e più di buon senso.

Fortunatamente negli ultimi anni le normative che di volta in volta vengono approvate e rese obbligatorie, vengono spesso in aiuto a colui che gestisce il condominio. Penso alla recente introduzione del CIS (Certificato di Idoneità Statica) entrato in vigore ad esempio nel Comune di Milano, che sicuramente verrà via via esteso anche ad altri comuni che decideranno di metterlo in atto. Tale certificato obbligatorio, che interessa i palazzi aventi più di cinquant'anni, sarà mirato a far ottenere un' idoneità statica da parte di un ingegnere strutturalista che, a sua volta, dovrà garantire e certificarne l'integrità dell'edificio. Tale regolamentazione potrà sicuramente essere mirata ad una prevenzione molto importante, come altre normative che posso subentrare nel corso dei vari esercizi. L'aumento di tali obblighi normativi, non ultimo la contabilizzazione di calore e altre future imposizioni che lo Stato applicherà ai condomini, porterà una ancora maggiore necessità di programmazione delle varie lavorazioni, al fine di evitare inevitabili sovrapposizioni di costi straordinari.

Sono certo che una migliore e più mirata informazione anche da parte dei media contribuirebbe a far cambiare mentalità generale alle persone.

Il secondo ambito in cui l'individualismo condominiale viene messo in risalto sono i vari richiami che vengono eseguiti. Premettiamo e, sappiamo, che comunque tali richiami devono essere sempre eseguiti in maniera generale, magari mediante una "circolare generica", salvo che non vi sia una precisa delibera assembleare da mettere in esecuzione. Nel caso in cui il richiamo venga eseguito dall'amministrazione in maniera personale, la reazione che solitamente si registra risulta essere alquanto infantile: "perché a me segnali questo e a lui non segnali quello?". In tali casi la reazione spesso fa sorridere e pensare più a una scuola d'infanzia anziché ad un condominio.

Da ciò si evince che spesso è difficile riconoscere i propri errori, riflettendo tale casistica sociologica di comparazione alquanto negativa.

Di riflesso sorge palese il terzo ambito: "i disturbi condominiali". Sovente comportarsi liberamente nel proprio appartamento senza pensare di arrecare fastidio ai vicini di casa, considerare le necessità individuali senza badare, per esempio, agli orari di silenzio previsti dal regolamento condominiale avente natura contrattuale oppure assembleare, sembra ormai una consuetudine. Avere la consapevolezza che non si può solamente guardare ai propri interessi quando si vive in una comunione sarebbe un enorme passo avanti, mirato soprattutto alle ormai vecchie e dimenticate "elementari regole di buon vicinato e rispetto reciproco".

Il quarto ambito da me considerato riguarda i piccoli lavori di manutenzione ordinaria eseguiti all'interno delle parti comuni. Ricordo nell'ormai lontano 1992 quando nella maggior parte dei condòmini i consiglieri, oppure il portiere negli stabili di grandi dimensioni, spesso si occupavano anche della sostituzione delle lampade nelle parti comuni, della registrazione delle autochiusure dei portoni, oppure ricordo l'impegno comune dei vari condòmini nella cura del giardino condominiale nei fine settimana. Di conseguenza era evidente un rilevante risparmio sui costi di gestione. Ai nostri giorni invece, con la modifica delle normative sulla sicurezza e, soprattutto, nella ormai assente buona volontà della maggioranza dei condòmini, ha ormai fatto sì che ogni singola problematica che viene a crearsi deve essere risolta da un soggetto oppure da un'impresa esterna.

Un ulteriore esempio potrebbe essere la sostituzione degli zerbini condominiali, che ancora in qualche condominio viene svolta da inquilini volenterosi; ciò

comporta il dimezzamento dei costi, rispetto all'acquisto e il conseguente trasporto da parte di un'impresa esterna. Noto soprattutto che le nuove generazioni si interessano sempre meno alle parti comuni, ma questo atteggiamento non impedisce loro di lamentarsi delle alte spese condominiali a fine esercizio. Questo potrebbe essere un tipico caso sociologico di risvolto negativo dell'attuale impronta dettata dalla società stessa che, di riflesso, si sviluppa all'interno della vita condominiale.

È proprio quest'ultimo ambito che soprattutto ha modificato la tipologia di condòmino e, soprattutto, ha trasformato le mansioni amministrative del gestore delle parti comuni nell'ultimo trentennio. Inoltre, l'assurdità dell'ultimo lustro è diventata la difficoltà in alcuni stabili di organizzare l'assemblea annua condominiale che, spesso, ottiene un elegante assenteismo e la conseguente mancanza del quorum deliberativo. A tal proposito se pensate che l'amministratore debba essere preparato solo sulle normative oppure sull'impiantistica o quant'altro concerne la sua attività, vi sbagliate: conoscere la programmazione televisiva e, soprattutto, sportiva è diventato fondamentale per svolgere questo lavoro. Vi sembra un'assurdità? Il tutto risulta essere ahimè grottesco. Un incontro di calcio importante oppure una puntata di un reality show ormai sono più importanti dell'assemblea annua condominiale, salvo poi mostrare puntualmente disappunto per le decisioni prese dai pochi coraggiosi che hanno deciso di partecipare alla riunione.

L'ultimo ambito che andremo ad esaminare, ma non per questo di minore importanza, è la regolamentazione riguardante la raccolta differenziata dei rifiuti.

Tale regolamentazione, ormai introdotta da circa un ventennio, è da sempre una problematica irrisolta all'interno dei vari stabili. Spesso far capire alle varie

famiglie che una cattiva gestione della raccolta differenziata può incidere negativamente sulle varie unità abitative risulta ormai complicato, oltre a riflettersi doppiamente sui costi: innanzitutto per eventuali sanzioni che potrebbero essere applicate dalla polizia locale preposta ai controlli del caso, poi per i costi di smaltimento alla pubblica discarica in caso di mancato ritiro dei rifiuti indifferenziati.

Oltretutto nell'area di raccolta condominiale sovente vengono abbandonati materiali ingombranti che, sempre da regolamento comunale, il soggetto dovrebbe trasportare direttamente alla pubblica discarica. Puntualmente ciò non viene eseguito e, di conseguenza, l'impresa di pulizie dovrà smaltire tutto con un aggravio di costi sul bilancio condominiale. In ogni caso, una sanzione per una mancata differenziazione dei rifiuti che viene corrisposta al condominio non significa che un'entità superiore si occuperà del pagamento, ma che, e qui torniamo all'argomento principale, i comportamenti del singolo componente ricadranno inevitabilmente anche sugli altri inquilini.

Dopo questa lunga disquisizione non vorrei che il tutto venisse recepito come fatto estremamente negativo che possa incidere drasticamente sulle mansioni dell'amministrazione condominiale, ma quello che ci tenevo a portare alla luce è come una situazione sociale si rifletta inevitabilmente anche sulla vita del condominio. Come dovrebbe porsi allora un amministratore? Laddove è presente un vuoto normativo il mio consiglio è quello di utilizzare il buon senso che, come in ogni ambito della vita quotidiana, dovrebbe sempre prevalere. Inoltre un secondo appunto è quello di svolgere un'attività altamente diplomatica, magari lavorando sulla psicologia dei vari soggetti, il tutto condito con molta molta pazienza e passione per tale professione. Con buona pace di Bauman.



prevenire indagando
www.aesseinvestigazioni.it

AMMINISTRATORI ANAPIC:

amministratori manager

MARCO COLOMBO
Amministratore

Seveso - MB

Corso Marconi, 30
20822 - Seveso - MB
Tel 0362 508072

SALVATORE SCOCCIMARRO
Amministratore

Milano

Via Solone, 11 - 20126 - Milano
tel 02 26000363

GABRIELE DI TERLIZZI
Amministrazione condominiale
servizi immobiliari

Milano

via Crescenzago, 13
20134 Milano MI
tel/fax 02 2640041

studioditerlizzi.it

MASSIMILIANO TIRELLI

Consulente legale
Amministratore immobili
Mediatore - Consigliatore

Sesto San Giovanni MI

via Monfalcone, 16 - 20099
Cell 335 53 72 741
Ufficio 02 23 17 58 54

SARTI ANDREA
Amministratore

Monza Brianza - MB

largo Varlo Esterle, 4 - 20900
Cell 366 48 36 168

amministrazionisarti.it

FRANCESCO MAZZUFERI

Studio Rag. Francesco Mazzuferi
Milano

Via Decembrio, 31 - 20137
tel 02 54123728

STUDIO FORTE SRL

Milano MI

Via B. Cesana, 10 - 20132
tel. 02 26 111 418

PARASOLE FRANCESCO

Vigevano PV

Via Trivulzio, 140 - 27029

PROCACCIO E CAPELLI

Studio AC snc
Consulenze - Gestione affitti
Amministrazione condominiale

Cesano Maderno - MB

via Nazionale dei Giovi, 77/B - 20811

Milano c/o Rancati&Gianacola

via Fernanda Wittgens, 3 MI

studioac2005.it

AMINA AMOROSO
Amministrazioni Condominiali
Sede legale

via Filanda, 26
20881 Sulbiate MB

Sede operativa

via Vittorio Emanuele II, 20
20881 Bernareggio MB
339 838 13 58

aggestioniimmobiliari.it

STUDIO RAG CALVI

Amministrazioni condomini
ed immobili

Milano MI

piazza Bolivar, 11 - 20146
tel 024814348 - fax 024980970

www.studioragcalvi.it

Commistione tra dati personali e dati condominiali



di Antonella Chiametti
studiochiametti.it

Tra gli adempimenti fiscali che un amministratore di condominio deve porre in essere per tutti i condomini amministrati, ve ne è una che va ad impattare sulla dichiarazione dei redditi propria dell'amministratore stesso. Ovvero nella dichiarazione dei redditi dell'amministratore dovranno essere indicati dei dati relativi ai condomini amministrati alla data del 31 dicembre; (le istruzioni ministeriali per la compilazione dell'unico dicono testualmente "in carica al 31 dicembre 2017") mediante la compilazione del **Quadro AC** - comunicazione dell'amministratore di condominio. Questo quadro serve sostanzialmente per effettuare due distinte comunicazioni.

Una consiste nella elencazione, per ogni singolo condominio amministrato, di tutti i beni e servizi acquistati nell'anno solare suddivisi per singolo fornitore, indicando i dati identificativi di questo ultimo e il relativo importo - SEZIONE III Quadro AC.

SEZIONE III
Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi

AC4	Nome (solo per le persone fisiche)	Codice fiscale	Cognome/anni Denominazione	Denominazione	Data di nascita	Comune (in caso anni di nascita)	Provincia (solo fisiche)
	Importo complessivo degli acquisti di beni e servizi	Codice Stato					

Non devono essere indicati i dati relativi:

- alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, il cui importo, per singolo fornitore, non superi complessivamente l'importo di € 258,23, al lordo dell'eventuale IVA;



- alle forniture di servizi che hanno comportato da parte del condominio il pagamento di somme soggette a ritenute d'acconto.

La seconda comunicazione SEZIONE II del Quadro AC riguarda invece il novero dei dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali, (questa comunicazione sostituisce la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara). I dati da indicare sono i dati catastali dell'immobile e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

SEZIONE II
Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio)

AC2	Dati catastali del condominio	Codice comune	T/U	Sezione urbana/corriere catastale	Foglio	Particella	Subaltemo
AC3	Domanda di accatastamento	Data	Numero	Provincia Ufficio Agenzia Entrate			

Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio si devono utilizzare più moduli e i dati del condominio devono essere riportati su tutti i moduli nella SEZIONE I del Quadro AC.

SEZIONE I
Dati identificativi del condominio

AC1	Codice fiscale	Denominazione
-----	----------------	---------------

In presenza di più condomini amministrati devono essere compilati distinti quadri per ciascuno condominio.

In ogni caso tutti i quadri compilati, sia che attengano ad uno o più condomini, devono essere numerati, usando il campo «Mod. N», con un'unica numerazione progressiva.



Nel caso in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi o nel caso di presentazione del mod. 730, il quadro AC deve essere presentato unitamente al frontespizio del modello unico redditi persone fisiche, con le modalità ed i termini previsti per la presentazione di questo ultimo modello.

Mobilità verticale



Migliorare la mobilità verticale è un modo intelligente per dare valore agli edifici

Dal 1918 la UCE Lift s.r.l. società del gruppo Dallagiovanna & C. Ascensori lo fa in tutta la Lombardia con impegno, passione e competenza. La UCE Lift s.r.l. è una realtà lombarda leader nel mercato dell'installazione, manutenzione e ammodernamenti degli accessori e delle scale mobili. Il gruppo Dallagiovanna nasce come azienda produttrice di pezzi di ricambio e componenti di ascensori, poi negli anni 50' ha spostato la sua attività dalla produzione ai servizi post-vendita ovvero assistenza, manutenzione e ammodernamento degli elevatori.

I Dallagiovanna sono operativi come amministratori delegati da ormai tre generazioni (con la quarta alle porte) e con loro l'azienda ha avuto una costante crescita grazie all'impegno e al lavoro di tutto lo staff, orientato da sempre alla massima soddisfazione dei clienti. Proprio da questa filosofia nasce la forza della UCE Lift s.r.l.; perché se è vero che è strategico proporre prodotti innovativi, a basso consumo energetico, di qualità ed esteticamente curati, è altrettanto vero che senza un adeguato servizio post vendita e assistenza il valore di questi prodotti si deteriora giorno dopo giorno.

La UCE Lift s.r.l. gestisce con successo tutte le tipologie e marche di elevatori presenti sul mercato, offrendo una manutenzione attenta ed accurata, garantendo servizi precisi e puntuali 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno. Anche

nei giorni festivi l'azienda è attiva non solo per le emergenze ma per far sì che nessuno dei propri clienti debba fare le scale a piedi, magari con la spesa o le valige in mano. Presente in Lombardia con 7 sedi, l'azienda ha scelto fin dalla sua nascita di legarsi al territorio cercando i propri "Ascensoristi" direttamente nelle zone da servire. Allo stesso modo i suoi Tecnici Commerciali sono diventati veri e propri consulenti, attenti a proporre solo le soluzioni migliori in linea con le esigenze specifiche di ogni cliente, sempre reperibili ed a disposizione per qualsiasi necessità anche ad uffici chiusi. Con l'invecchiare della popolazione la mobilità verticale è diventata la più importante per garantire qualità di vita; per tutti noi la prima necessità "sociale" è quella di poter agevolmente uscire ed entrare nella propria abitazione.

Le soluzioni di mobilità verticale proposte dalla UCE Lift, oltre alle versioni standard, sono studiate e realizzate su misura in base alle esigenze ed agli spazi disponibili negli edifici e vanno dall'ascensore agli Home Lift fino ai montascale/piattaforme per disabili o con difficoltà motorie.

Superare anche pochi gradini a volte può diventare una difficoltà enorme: UCE Lift ha come scopo principale l'eliminare queste difficoltà, proponendo prodotti adatti alle reali esigenze degli utilizzatori e garantendo attraverso servizi di assistenza rapidi ed efficienti la possibilità di goderne un costante e sicuro utilizzo. Dove invece l'ascensore o l'impianto per superare le barriere architettoniche c'è già ma è vecchio o inefficiente le soluzioni sono molteplici e vanno dalle modifiche parziali per migliorarli e renderli affidabili fino alla sostituzione completa con nuovi impianti automatici, più spaziosi affidabili ed a basso consumo energetico. Spendere per migliorare la mobilità verticale non è un costo ma un investimento perché un palazzo senza barriere architettoniche non solo è più comodo ma vale anche molto di più.

La UCE Lift ed i partners del gruppo Dallagiovanna Ascensori sono aziende di persone serie, appassionate ed affidabili, che si mettono al servizio di altre persone; aziende animate da un unico grande obiettivo.. la completa soddisfazione del cliente finale, dove ogni cliente, indipendentemente dal fatturato che genera, è considerato il miglior cliente e come tale va trattato sempre.

Le soluzioni di mobilità verticale proposte dalla UCE Lift, oltre alle versioni standard, sono studiate e realizzate su misura in base alle esigenze ed agli spazi disponibili negli edifici e vanno dall'ascensore agli Home Lift fino ai montascale/piattaforme per disabili o con difficoltà motorie.

I Servizi offerti da UCE Lift:

Manutenzioni - Pronto Intervento - Emergenza 24h 365 giorni all'anno- Riparazioni nei giorni Festivi - Telesoccorso GSM M2M- Tecnico Commerciale dedicato - Progettazione e relazioni tecniche - Finanziamenti e dilazioni tramite istituto di credito.

Prodotti chiavi in mano:

Ascensori - Montascale e piattaforme per disabili - Scale Mobili - Home Lift - Restauro e rivestimenti cabine mobili - Trasformazione e riparazione impianti esistenti - Progettazione, permessi e pratiche edilizie.



ANAPIC

ISO 9001
IIC-Certificazioni

Certificato nr 390562

Le attività di Anapic sono tantissime

6 giugno non perdetevi l'appuntamento su **Radio Padania** del Presidente ANAPIC. www.radiopadania.org canale 740 dab .digitale terrestre



Da destra: avv. Augusto Cirila e geom. Lucio A. Colombini durante i corsi di aggiornamento per amministratori ANAPIC.

CORSI DI FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO

Iscrizioni aperte in tutte le sedi contattare la Segreteria via mail segreteria@anapic.it oppure telefonando al **389 4807585**

2 luglio Convegno al Sole 24 Ore, via Monterosa, 91, Il condominio La Storia Infinita accreditato all'ordine dei Dottori Commercialisti e all'ordine degli Avvocati.

12 luglio evento a Legnano in collaborazione con il **Comune di Legnano**: il posizionamento dei defibrillatori nei condomini a salvaguardia della salute.



Manutenzione degli impianti 2.0



I condomini in Italia sono più di un milione, e costituiscono l'85% degli edifici che soffrono di un grave stato di **inefficienza energetica**, spesso causata da centrali termiche **obsolete**.

Una situazione piuttosto deludente, se ci confrontiamo con quei paesi che da tempo hanno intuito **l'impatto dei condomini sull'ambiente** e di quanto la loro efficienza possa aiutare il **benessere della società**.

GUARDARE AL FUTURO.

Per questo, **Dottienergia**, da sempre affezionata alle tematiche ambientali e al passo con la tecnologia, è consapevole che per cercare di individuare le mancanze di un edificio, bisogna affidarsi a strumentazioni che elaborino in continuo e in tempo reale le dinamiche energetiche, e perciò si è dotata **del sistema hardware-software più avanzato sul mercato** in termini di controllo dell'efficienza

degli impianti. Con **Dottienergia**, finalmente, è arrivata **una risposta concreta** a tutti quegli **amministratori** che desiderano giocare un ruolo centrale nella trasformazione dei propri condomini e guardare al futuro con un occhio più attento all'ambiente e al risparmio.

LA RIVOLUZIONE ENERGETICA PUÒ AVERE INIZIO.

Un **servizio di manutenzione degli impianti 2.0** e dalle innumerevoli applicazioni (centrali termiche, centrali frigorifere, ...) in grado di calcolare e predire il rendimento delle centrali di produzione energetica **in tempo reale e direttamente da tablet**, con l'obiettivo di ridurre i consumi e l'impatto ambientale. Questo strumento è in grado di offrire **funzioni innovative**, alcune addirittura uniche nel panorama mondiale. Si tratta di un sistema di **diagnosi e analisi** che, affiancato ai professionisti della

Dottienergia, rappresenta la soluzione perfetta per iniziare la **rivoluzione energetica** e ritornare finalmente al passo coi tempi.

Un **approccio tecnologico**, capace di intervenire sull'impianto per migliorarne il rendimento, correggendo **malfunzionamenti** e identificando i **consumi energetici**, così da permettere di **individuare** in maniera sicura la causa degli **sprechi** o **addirittura di prevederne la nascita**, predisponendo le soluzioni più idonee al risparmio.

Un **sistema di qualità e all'avanguardia**, che permette di conseguire un doppio vantaggio: sfruttare una **tecnologia avanzata** a un **prezzo accessibile** e avere degli **importanti ritorni economici** grazie alla risoluzione delle problematiche dell'efficienza energetica degli impianti.

La manutenzione del futuro è quindi a portata di mano, o meglio, a portata di schermo.



DOTTI ENERGIA

Amministratore manager

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

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

DIRETTORE RESPONSABILE
Alan Rizzi

STAMPA E PROGETTAZIONE GRAFICA
Sady Francinetti - Milano
www.sadyfrancinetti.it

EDITORE
ANAPIC

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
Via Fabio Filzi, 45 - 20124 - MILANO
segreteria@anapic.it
www.anapic.it

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

COPYRIGHT
ANAPIC

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati.

La rivista è pubblicata su sito **ANAPIC**
www.anapic.it informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista **Amministratore Manager** (inviati a mezzo posta o consegnati a mano presso la nostra sede), non saranno restituiti.

La redazione non è impegnata a pubblicare gli articoli e i documenti ricevuti.

Per inviare materiale o scrivere:

editore@amministratoremanager.it

direttore@amministratoremanager.it



ANAPIC

ISO 9001
U.C. e Certificazioni

Certificato nr 390562

Sommario

La formazione Anapic continua...	L. Rizzi	3
Uno sguardo al futuro	A. Rizzi	5
Riqualificazione dei box condominiali		
recupero dei corselli	A. Lucio Colombini	6
Previsione della debenza a carico del conduttore dei canoni di locazione in misura differenziata	Giacomo Rota	8
Le microspie e le bonifiche ambientali	Aesse	12
Sanzioni disciplinari	M. Ribaldone	14
Vizi di costruzione? Risponde sempre l'appaltatore	A. Cirila	16
Bluenergy per gli amministratori	Rettagliata e Bluenergy	18
Le convenzioni di ANAPIC		19
Revoca giudiziale dell'amministratore e il principio di presunzione di innocenza	Giuseppe Rota	20
Limiti ai rumori in condominio	L. C. Mazzone	22
Bacchella srl un'impresa di professionisti al servizio degli amministratori		23
I beni significativi e il condominio	A. Candigliota	24
Nuovo regolamento europeo in materia di Protezione Dati Personali	S. Gallo	26
CSDM: la cultura della sicurezza		30
Legittimo utilizzo di sistemi di apertura del portone condominiale...	F. Spagni	32
Le attività ANAPIC		34
ANAPIC risponde		35
CIS Certificato di Idoneità Statica		36
Il cambio di destinazione d'uso	M. Villa	38
L'individualismo nella vita condominiale	G. Marelli	43
Amministratori ANAPIC		46
Commistione tra dati personali e dati condominiali	A. Chiametti	47
Mobilità verticale	UCE	48
Manutenzione degli impianti 2.0	Dotti Energia	50

PEMDAT

PLANNING AND ENGINEERING OF MILAN - DEVELOPING ARCHITECTURES TEAM



“L’architettura abbraccia la considerazione di tutto l’ambiente fisico che circonda la vita umana; non possiamo sottrarci ad essa, finché facciamo parte della civiltà, poiché l’architettura è l’insieme delle modifiche e alterazioni introdotte sulla superficie terrestre in vista delle necessità umane”

W. Morris

info@pemdats.org | 02 43 98 22 75 | Via L. Ariosto, 6 | 20123 | Milano | Italia