



mmministratore manager.®

ANAPIC

GRUPPO²⁴ORE

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

Anno 2 numero 3 - dicembre 2018

 **RETTAGLIATA**
Tech
Bluenergy Group



**UNA RETE DI PROFESSIONISTI
A SERVIZIO DELL'EFFICIENZA
ENERGETICA.**

RETTAGLIATA TECH PROPONE UN'OFFERTA COMMERCIALE PER SUPPORTARE GLI OPERATORI DEL SETTORE CONDOMINI CON UN **SERVIZIO CHIAVI IN MANO**.

- Progettazione e realizzazione di sistemi per la riqualificazione ed efficientamento energetico degli edifici con **logica ESCo**, attraverso il **servizio Energia Plus** e con **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante per le spese sostenute.
- Manutenzione ordinaria annua con assunzione del ruolo di **Terzo Responsabile**.
- Installazione e lettura dei sistemi di **contabilizzazione** con monitoraggio dei consumi.
- Contratti di **Servizi Energia**.

Rettagliata Tech S.r.l.

Via Londonio 14, 20154 Milano

+39 02 31011

www.rettagliatatech.it

PEMDAT

PLANNING AND ENGINEERING OF MILAN - DEVELOPING ARCHITECTURES TEAM



ANAPIC
Associazione Nazionale
Amministratori Professionisti
Immobili e Condomini

Email: segreteria@anapic.it - Sito web: www.anapic.it

PROGETTAZIONI TECNICHE INNOVATIVE

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

“Condominio cardioprotetto” ...

Un progetto fondamentale per la salute dei condòmini degli anni 2000, ma anche di tutti i cittadini!



di Lucia Rizzi
Presidente Anapic

Noi di **Anapic** ci stiamo mettendo il cuore: altre presentazioni seguiranno, dopo quella al **Municipio 4 di Milano**, cui ha partecipato l'onorevole Marco Osnato, che si concretizzeranno forse nella stesura di una vera e propria bozza di **proposta di legge**, per **tutelare la salute di tutti**, in caso di **disturbi cardiovascolari**.

Come?

Installando in **tutti i condòmini**, al di sopra dei **venti condòmini**, un **defibrillatore: facile da utilizzare**, dopo la frequentazione di un semplice **corso per volontari**, scelti all'interno del Condominio stesso. Un modo per **sensibilizzare** ancora di più le **persone** che vivono una stessa **realtà aggregativa**, incoraggiando relazioni più profonde e “vitali” tra loro.

E non finisce qui... a **San Vittore Olona** Anapic “inaugura” il primo “condominio cardioprotetto” italiano, insieme a Gianluigi Grillo, nostro referente di zona, dotandolo di un **nuovissimo defibrillatore**.

L'altra iniziativa - per noi di grande soddisfazione - consiste nell'avvio dei corsi di “**building manager**” presso l'**Istituto Professionale Pessina** a Como, dove vari professionisti, nostri collaboratori, hanno iniziato a tenere lezioni settimanali per “formare” gli amministratori di domani!

Ci attendiamo richieste e adesioni da tutta l'Italia, mentre abbiamo in programma pure la realizzazione di un primo, vero e proprio testo istituzionale, da presentare nelle scuole professionali che aderiranno al nostro progetto di corsi annuali, indispensabili per incoraggiare lo studio di una materia complessa e densa di responsabilità - quella condominiale - che la nuova figura legislativa dell'**amministratore manager**, istituita per legge, deve conoscere a menadito.

Infine - lo noterete subito sfogliando la rivista - stiamo investendo **molte energie** anche nella **presentazione e trattazione di tematiche** varie e complesse, grazie all'aiuto imprescindibile dei nostri autorevoli professionisti.

Uno sforzo fatto nella direzione di rendere meno “ostica”, più comprensibile la materia condominiale, con il fine di coinvolgere gli stessi cittadini nelle problematiche fondamentali per una migliore qualità della vita. Solo così sarà possibile soddisfare l'esigenza improrogabile di sicurezza e benessere quotidiani, che certamente le autorità competenti devono garantire, a condizione però che siano gli stessi cittadini a lavorare in prima persona in tale direzione.

Lucia Rizzi



Il Condominio Cardioprotetto:
un evento patrocinato dalla Regione Lombardia

SICUREZZA

Progettazione
termica ed elettrica

Pratiche
antincendio

Sicurezza sul lavoro
e di cantiere

**Tutto quello
che c'è da sapere**

PER SOPRALLUOGHI CHIAMA LO 0382580404

Serietà e professionalità

In un confronto costante e costruttivo con i nostri lettori



di Alan Rizzi
Direttore

Viviamo in un'epoca sempre più caotica, dove tutti credono di poter fare tutto e di poter intraprendere qualsiasi mestiere. Grazie a internet ci sentiamo tuttologi e spesso si crede che anche le pratiche condominiali possano essere risolte con un veloce consulto sul web. Non è così: è necessaria una formazione, che sia continua, un percorso di aggiornamento che non finisce mai.

Per questo ogni mese scegliamo di confrontarci con i nostri lettori, fornendo all'amministratore manager nuovi spunti di riflessione seria e professionale.

In questo numero troverete tra le tante cose interessanti anche l'approfondimento sul regolamento

di condomino e le clausole vessatorie, l'analisi sul provvedimento relativo agli adempimenti fiscali, le osservazioni in alla previsione del fondo speciale (di cui all'art. 1135 co.1° punto 4); è presente anche un particolare articolo sull'allarme legionella in Lombardia, e come prendere buone abitudini per una corretta manutenzione ordinaria degli impianti idrosanitari. È stata nostra premura approfondire la questione dei professionisti, fornendo ai nostri lettori modi per smascherare referenze e curriculum falsificati. Cavalcheremo con voi il tema scottante del GDPR, come saprete il 28 maggio 2018 è entrato in vigore il Regolamento UE numero 679 del 2016, noto a tutti proprio come GDPR (General Data Protection Regulation) avente per oggetto la disciplina della protezione dei dati a livello europeo; come leggerete, questo regolamento si deve applicare anche nei confronti dell'amministratore di condominio, in quanto è un professionista che viene a conoscenza dei dati personali altrui. Come sempre, parole d'ordine: serietà e professionalità.



Varie forme di "cappotto" a tutela del patrimonio edilizio

pubbli
redazionale



Geometra
A. Lucio Colombini
Titolare Studio
Pemdat

Sono sempre più numerosi oggi gli edifici che presentano condizioni di degrado e abbisognano quindi di interventi di riqualificazione energetica. Le principali soluzioni adottate sono quattro: cappotto termico esterno; intonaco termoisolante esterno; insufflaggio; isolamento termico interno. Tra gli interventi più conosciuti il più noto è il cosiddetto "cappotto", cioè la coibentazione termica dell'involucro esterno, praticato seguendo varie tipologie di soluzioni, in rapporto a diverse considerazioni di tipo tecnico-economico. Se a un primo esame, tra quelli sopraelencati, l'insufflaggio risulta essere alquanto vantaggioso dal punto di vista economico, sulla base della mia esperienza in realtà si rivela in definitiva insufficiente a garantire prestazioni ottimali. Mi spiego... Con la soluzione dell'insufflaggio - che consiste nell'introdurre fiocchi di cellulosa all'interno delle murature a cassa vuota perimetrali - si sono rilevate spesso inefficienze per la risoluzione di problematiche legate ai ponti termici (all'origine di punti freddi, condense e muffe nelle pareti di un edificio). L'intonaco termoisolante, invece - pur vantaggioso per rapidità e facilità di posa - ha un potere isolante, a fine intervento, inferiore rispetto ad altri materiali, come ad esempio i pannelli abitualmente utilizzati per un "cappotto". L'isolamento termico interno - preferito quando non si può operare

sull'involucro esterno - comporta da parte sua tutta una serie di svantaggi: riduzione del volume interno, maggiore discontinuità e conseguenti formazioni di ponti termici. Per questi motivi l'isolamento termico a cappotto - applicato sull'involucro esterno dell'edificio - risulta essere la migliore scelta, sulla scorta di parecchie esperienze realizzate: consente infatti di ottenere una miglioria in relazione alla salubrità dell'ambiente interno, ottimizzando il comfort abitativo e la qualità di vita di chi lo sceglie per la propria abitazione. Molti i benefici che ne conseguono: si limita lo scambio termico tra due ambienti a diversa temperatura e si migliora il benessere termo-igrometrico interno; si eliminano infiltrazioni, muffe e/o umidità interna, contenendo i consumi di energia relativi alle spese di riscaldamento e raffrescamento. Indubbiamente il risultato finale dipende anche dalla tipologia di pannello scelto dal professionista: qualsiasi tipo di scelta progettuale è conseguente a uno studio approfondito dell'involucro su cui si interviene, soprattutto in funzione del grado di esposizione ai raggi solari e alla tipologia di stratigrafia della muratura esistente da cui deriva l'inerzia termica. È luogo comune considerare inoltre questa tipologia di coibentazione come un sistema vantaggioso solo per prestazioni termiche invernali, trascurando quelle estive; si pensa cioè che i pannelli isolanti tendano a surriscaldare l'ambiente nel periodo estivo. Il che non corrisponde a verità. Il sistema d'intervento adottato nel periodo invernale mira a contenere la dispersione di calore generato, ad esempio, dai caloriferi; mentre nel periodo estivo è in grado di limitare il surriscaldamento degli ambienti interni, mantenendo il raffrescamento generato dai dispositivi meccanici o creato dalla ventilazione naturale. In questi ultimi anni la legislazione italiana e le recenti leggi finanziarie hanno favorito interventi di riqualificazione energetica su tutto il territorio nazionale: grazie ai tre decreti interministeriali del 26 giugno 2015 (noti come "Decreti requisiti minimi" attuativi della direttiva 2010/31/UE, contenenti "nuove disposizioni in materia di efficienza energetica e prestazione energetica degli edifici") si aprono oggi nuove prospettive nel settore

della riqualificazione energetica. La legge di bilancio 2018 incentiva tutti gli interventi effettuati a tal fine, in particolar modo quelli relativi alla coibentazione dell'involucro edilizio, prevedendo un'aliquota di detrazione fiscale del 65%, che può arrivare fino al 70% e al 75%, qualora gli interventi interessino una superficie maggiore del 25% rispetto alla superficie disperdente. La regione Lombardia ha recepito i decreti nazionali con la DGR n. 3868 del 17 luglio 2015, attuata dal Decreto del Dirigente Unità Organizzativa n. 6480 del 30 luglio 2015: l'obiettivo è quello di "attuare il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici, in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva europea 2010/31/EU del 19 maggio 2010 e dal Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., nonché alle disposizioni attuative approvate con DGR del 17/7/2015 N.3868". Il decreto si applica a tutte le categorie di edifici in base alla loro destinazione d'uso, sia nel caso di nuove costruzioni sia in quello di opere di ristrutturazione, ampliamenti e riqualificazione energetica. Richiamando il D.D.U.O. n. 6480/2015, chi intendesse intraprendere interventi di ristrutturazione dell'immobile dovrà prestare attenzione alla lettera C dell'art. 3.3, dove si specifica che "hanno l'obbligo di rispettare i requisiti di prestazione energetica tutti gli interventi di rifacimento di intonaco

dell'involucro edilizio, che interessano una superficie superiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio". Spesso, in ambito milanese, ci siamo trovati di fronte a casi in cui gli interventi sull'involucro edilizio non riguardino solo l'intonaco, ma anche rivestimenti di pregio (mosaici, spaccatello, formelle ceramiche ...) che hanno comportato dunque non solo scelte finalizzate all'efficientamento energetico, ma anche alla eventuale conservazione dell'aspetto estetico del fabbricato. Le scelte progettuali, per delineare la tipologia di intervento appropriata e conforme alle normative, sono state supportate da una serie di analisi preventive sull'intero involucro edilizio. Per questo è sempre più indispensabile che il Condominio si affidi a un team di professionisti, i quali - attraverso il loro supporto tecnico - possano assisterlo nella scelta più appropriata e lungimirante, nel rispetto dei requisiti imposti dalla normativa e nella salvaguardia dell'aspetto estetico originale, in funzione di un contesto particolare e della propria storia. Vivere in un ambiente decoroso, curato e confortevole - a differenza di un ambiente fatiscente, ammalorato e insalubre - porta i cittadini a rispettarlo più volentieri, migliorando così costantemente la propria qualità di vita.

A. Lucio Colombini
PEMDAT Studio Associato



Un delicato bilanciamento tra opposti interessi

redazionale



di Giacomo Rota
consulenza@anapic.it

Chi frequenta un po' le aule di giustizia, all'indomani dell'entrata in vigore della recente riforma sul Condominio (Legge n. 220 del 2012), è perfettamente consapevole del fatto che le controversie in materia di revoca degli amministratori di Condominio hanno fatto registrare un aumento esponenziale: del resto l'intero ordito codicistico - costituente la *sedes materiae* dell'istituto condominiale - è stato disseminato di nuove incombenze per l'amministratore e di pregnanti facoltà e diritti per i condòmini... Basti pensare alle ipotesi previste dagli artt. 1117 ter, 1117 quater, 1122 bis e 1129, ultimo comma, c.c. in cui i condòmini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea: tale convocazione deve essere sempre tempestivamente evasa dall'amministratore; altrimenti esiste, in caso di inadempienza, la possibilità di una revoca nei suoi confronti, secondo il disposto dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 1, c.c. E, ancora, ricordiamo qui le nuove incombenze stabilite per l'amministratore, in tema della cura dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali assembleari, relativi alla nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità: in caso di omessa tenuta dei quali, il rischio è di una revoca dall'incarico, secondo il

disposto dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c. In particolare le difficoltà che gli operatori del diritto hanno incontrato risiedono nella necessità di bilanciare un atteggiamento eccessivamente formalistico delle norme che hanno previsto obblighi per l'amministratore, sanzionandone l'eventuale omissione con la mannaia della richiesta di revoca. Il fine è quello di tutelare la collettività condominiale da comportamenti concretamente lesivi della sfera patrimoniale dell'ente gestito o idonei a limitare i diritti di partecipazione dei condòmini alla gestione della cosa comune e alla fruizione dei servizi essenziali. Il procedimento di revoca dell'incarico di amministratore di Condominio è stato disciplinato dal Legislatore della riforma in ben quattro commi dell'art. 1129 c.c., dal comma decimo al comma tredicesimo, quasi a controbilanciare il nuovo meccanismo di rinnovo tacito dell'incarico gestorio che, non richiedendo più per il secondo anno un voto espresso da parte dell'assemblea, ha rafforzato la posizione dell'amministratore in seno alla compagine condominiale che lo ha nominato, stabilizzandone fortemente la permanenza in carica. L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. - che sostituisce il terzo comma della precedente versione dell'art. 1129 c.c. - ha previsto espressamente che la competenza a revocare l'amministratore spetti all'assemblea dei condòmini: quest'ultima può deliberarla in ogni momento, senza bisogno della sussistenza di specifici e peculiari profili di doglianza e/o di addebiti allo stesso imputabili; ai fini della revoca si richiede la stessa maggioranza necessaria per la nomina di cui all'art. 1136, secondo comma c.c., come del resto stabilito dall'art. 1136, quarto comma c.c. del nuovo testo. La suddetta norma prosegue affermando che l'amministratore possa essere revocato con le modalità previste dal regolamento di condominio: tale previsione sembra volere fare riferimento ad eventuali disposizioni di natura regolamentare afferenti alla disciplina della discussione che l'assemblea deve tenere in occasione della votazione sulla revoca dell'amministratore, alle modalità



Vanessa gioielli
Via Santa Barbara, 44 - Nettuno - tel +39 3409682105



di voto, alla necessità di ascoltare l'amministratore da sfiduciare nel contraddittorio con i condòmini e previa contestazione scritta degli addebiti, ecc. E tuttavia non può essere interpretata nel senso che il regolamento possa derogare alla maggioranza di legge prevista per la revoca dell'organo gestorio, stante la natura inderogabile sia dell'art. 1136 c.c., contenente le disposizioni in tema di quorum deliberativi e costitutivi sia del medesimo art. 1129 c.c., a seguito della loro espressa menzione nell'art. 1138 c.c..

L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. ha attribuito inoltre il potere di revoca anche all'autorità giudiziaria a seguito del ricorso da parte di uno o più condòmini nel caso di mancata osservanza dell'obbligo di cui all'art. 1131, quarto comma, c.c., che prevede come l'amministratore sia tenuto senza indugio a dare notizia all'assemblea dei condòmini, allorché il Condominio venga raggiunto da un atto di citazione o da un provvedimento amministrativo il cui contenuto esorbiti dalle sue attribuzioni, nel caso di mancata resa del conto della gestione da effettuarsi con cadenza annuale e non più (come previsto dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo) con cadenza biennale, in presenza di gravi irregolarità come da elenco contenuto nel successivo comma dodicesimo; e infine nelle ipotesi di emersione di gravi irregolarità fiscali perpetrate dall'amministratore ai danni del Condominio e di mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente bancario o postale intestato al Condominio come prescritto all'amministratore dal settimo comma dell'art. 1129 c.c.: per entrambi tali casi la norma prevede che il singolo condòmino possa chiedere, in deroga a quanto previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e per revocare l'amministratore che ha commesso le irregolarità fiscali

o che sia risultato inadempiente all'obbligo di apertura e utilizzo del conto corrente intestato al Condominio; se l'assemblea non statuisce la revoca, il condòmino che ha preso l'iniziativa può andare davanti all'Autorità Giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore e, nel caso di accoglimento della domanda, rivalersi per il rimborso delle spese legali nei confronti del Condominio che non ha provveduto alla revoca e che ha reso necessario il ricorso al Giudice, fatta salva infine la possibilità di rivalsa, ai fini del rimborso delle spese legali, del Condominio nei confronti dell'amministratore revocato.

Il dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c. specifica - con un elenco da ritenere non esaustivo, ma esemplificativo - il concetto di "gravi irregolarità" menzionato nel precedente undicesimo comma, alla cui concretizzazione è possibile addivenire alla revoca dell'amministratore: da notare che la norma in esame non fa più riferimento ai "fondati sospetti di gravi irregolarità" previsti dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo, ma unicamente alla sussistenza di gravi irregolarità, introducendo in tal modo un criterio più restrittivo che non si accontenta di meri sospetti di gravi irregolarità sia pur fondati, ma richiede piuttosto la effettiva concretizzazione ad opera dell'amministratore revocando di condotte pregiudizievoli nei confronti dei condòmini; il concreto riscontro di tali irregolarità è demandato al prudente apprezzamento dell'autorità giudiziaria che, come dice la stessa norma, in caso di sussunzione della fattispecie concreta pervenuta allo scrutinio giudiziario in una delle ipotesi tassativamente prevista può e non deve necessariamente caducare il rapporto gestorio a seconda della effettiva e concreta gravità del comportamento serbato dall'amministratore revocando.

Un caso pratico presso il Tribunale di Milano

Come già detto, è necessario attribuire alle ipotesi di scioglimento patologico del rapporto gestorio un'interpretazione di buon senso, atteso che un'applicazione formalistica dello strumento in esame determinerebbe non soltanto un aumento esponenziale dei giudizi volti alla revoca dell'amministratore, ma anche l'accoglimento indiscriminato dei ricorsi e le conseguenti revoche per motivi formali e/o per errori e omissioni di nessun valore sostanziale, utilizzati al solo scopo di liberarsi di un amministratore scomodo o non più gradito: d'altro canto va segnalato come la normativa in esame miri a tutelare il condomino - o la minoranza di condomini - da condotte predeterminate a monte dal Legislatore, potenzialmente lesive della sfera giuridica soggettiva sostanziale dei condomini, che esplicano all'interno della compagine condominiale esigenze di vita familiare di rango primario.

Nella prassi il bilanciamento di opposti interessi ha dato talvolta la stura a pronunce di segno diverso non soltanto con riguardo alla giurisprudenza - che si è consolidata tra diversi Tribunali - ma anche in riferimento al naturale dialogo intercorrente tra Tribunale e Corte d'Appello territorialmente competente, chiamata a sindacare in seconde cure i provvedimenti di revoca: il caso che segue costituisce un classico esempio di divergenza applicativa, che denota la difficoltà di interpretazione di norme all'apparenza di semplice conio ma che, in realtà, investono interessi di notevole rilevanza sia rispetto al rapporto di mandato intercorrente tra amministratore e condomini che alla continuità della gestione condominiale, valore quest'ultimo che occorre sempre preservare per evitare vacanze potenzialmente pericolose per gli stessi condomini.

Nel caso deciso dal Tribunale di Milano con ordinanza emessa in data 26 maggio 2016 un condomino aveva chiesto la revoca dell'amministratore sia per il fatto che quest'ultimo non aveva comunicato, al momento del rinnovo dell'incarico in sede assembleare, i propri dati secondo quanto richiesto dal secondo comma dell'art. 1129 c.c., sia per il fatto che lo stesso amministratore non aveva adempiuto alla cura del registro di anagrafe condominiale, come prescritto dagli artt. 1129, dodicesimo comma, n. 7 e 1130 primo comma, n. 6 c.c.: a propria discolpa l'amministratore convenuto, di professione avvocato, aveva replicato quanto alla prima doglianza che i propri dati anagrafici e professionali risultavano già a conoscenza del condomino ricorrente per il fatto che essi potevano essere facilmente desunti sia dal contenuto della convocazione assembleare

spedita, sia dalla copia fotostatica del verbale inoltrato ai condomini, sia infine dalle risultanze dell'Albo degli Avvocati in cui figuravano i recapiti e i dati personali, atteso il suo status di professionista legale; e, quanto alla seconda doglianza, di avere inoltrato al condomino ricorrente un estratto di registro anagrafico contenente i dati di alcuni condomini, segnatamente i dati dei condomini che il soggetto che aveva invocato la revoca aveva interesse a conoscere al fine di evocarli in giudizio, ritenendo in tal modo di avere dimostrato l'inesistenza di condotte astrattamente riconducibili a una delle ipotesi di revoca prima menzionate, nonché di avere tenuto una condotta conforme alla diligenza adempitiva che si potesse ragionevolmente attendere da un professionista qualificato, quale risulta essere l'amministratore di condominio.

Il Tribunale, all'esito della camera di consiglio, ha ritenuto di revocare l'amministratore ritenendo esistenti entrambi i motivi di revoca adottati dal condomino ricorrente, affermando da un lato "che la legge ha espressamente richiesto, per evidenti esigenze di trasparenza che deve balzare ictu oculi dal testo del verbale senza che i condomini debbano sobbarcarsi estenuanti ricerche al fine di reperire i dati di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c. aliunde, che i predetti dati debbano essere comunicati dall'amministratore ai condomini contestualmente al momento dell'accettazione della nomina o, come nel presente caso, contestualmente al rinnovo dell'incarico" e, dall'altro, che, con riguardo all'obbligo di ostensione del registro di anagrafe condominiale, "non era compito dell'amministratore quello di selezionare i dati da comunicare ed eventualmente mostrare al condomino odierno ricorrente, dovendo il convenuto estrarre il registro anagrafico e mostrarlo al condomino nella sua interezza eventualmente previa espunzione dei dati sensibili, cosa che pacificamente non è avvenuta": in sostanza il Tribunale ha dato una lettura formalistica dell'art. 1129 c.c. avendo attribuito alle prescrizioni gravanti sull'amministratore una valenza assai pregnante ed avendo fatto oscillare il pendolo della bilancia in una direzione maggiormente garantista delle ragioni di trasparenza e di effettività di tutela dei condomini.

Di diverso avviso è stata la Corte d'Appello di Milano che, con ordinanza emessa il 19 luglio 2016, ha revocato il provvedimento di revoca adottato dal Tribunale di Milano dando dell'art. 1129 c.c. una lettura marcatamente sostanzialista ed avendo fatto oscillare il pendolo della bilancia nella direzione opposta mirante alla continuazione della gestione amministrativa del condominio; in

particolare la Corte ha sostenuto che, sebbene costituisca obbligo dell'amministratore quello di comunicare i propri dati al momento della nomina o del rinnovo dell'incarico, nel caso concreto non vi era stato pregiudizio in capo ai condomini per il fatto che l'amministratore stesso ricopriva la carica da molti anni e che i relativi dati potessero essere dai medesimi condomini desunti aliunde dal contenuto della convocazione assembleare, dalla copia fotostatica del verbale inoltrata ai condomini o dalla targa affissa in prossimità dell'ingresso del condominio; inoltre che, sebbene la legge preveda il diritto del condomino a prendere visione del registro dell'anagrafe condominiale, tale diritto non è incondizionato dovendo l'amministratore bilanciarlo con esigenze di tutela della privacy degli altri condomini, se del caso omettendo i dati sensibili od oscurando parti del registro non rilevanti per chi ne chieda l'ostensione, che "nessuna norma prevede la predisposizione di un registro anagrafico completo di tutti i dati previsti dalla normativa condominiale"; infine, che la mancata produzione in giudizio del verbale, nonostante la espressa richiesta in tal senso perpetrata dalla difesa del condomino che ha agito per la revoca sia in fase stragiudiziale che in sede contenziosa, non costituisce prova della mancata redazione di esso.

Non è certo compito di chi scrive dirottare chi legge le presenti note verso una delle due opzioni interpretative testé menzionate - la lettura formalistica, ma più rispondente al dato letterale della norma prediletta dal Tribunale o la lettura sostanzialistica che fa leva sull'accertamento di una lesività in concreto, sulla falsariga di cui all'art. 1455 c.c. in tema di accertamento della gravità dell'inadempimento contrattuale, della condotta serbata dall'amministratore a discapito dei condomini prediletta dai giudici d'Appello - che hanno condotto i giudicanti a soluzioni diametralmente opposte, essendo compito assai arduo trovare il giusto temperamento e bilanciamento tra opposti interessi, salvo però far presente che il dettato normativo che prescrive precisi obblighi in capo all'amministratore a tutela dei condomini parla chiaro... E che una concezione eccessivamente sostanzialista corre il rischio di svuotare di contenuto precettivo il dettato della legge mediante giustapposizioni frutto della sensibilità del singolo interprete.

Ad avviso di chi scrive bene faranno gli amministratori scrupolosi del dettato codicistico ad adeguarsi massimamente all'adempimento di tutti gli obblighi ivi menzionati al fine di disinnescare tentativi talvolta strumentali dei condomini volti alla loro destituzione.





Duelle: ascensori e montacarichi dal 1969

La Qualità del Made in Italy punta sempre più in alto

pubbli
redazionale



Duelle progetta, costruisce, installa, modernizza e cura la manutenzione di ascensori per il trasporto di persone e merci all'interno di condomini, alberghi, ospedali, uffici, centri commerciali, aeroporti, stazioni del Metro: ovunque esista lo spazio (anche minimo) per introdurre un "marchingegno" inventato dall'uomo per salire e scendere e trasportare oggetti da un livello ad un altro, in modo facile, sicuro ed efficiente.

Duelle vanta un patrimonio di oltre 40 anni di esperienza nel settore, che le consente di affrontare quotidianamente qualunque sfida operativa, in un ambito nel quale l'innovazione tecnologica è fondamentale.

"Siamo specialisti nello studio di soluzioni di alto profilo e sviluppiamo prodotti 'custom' - spiegano in Azienda -, seguendo scrupolosamente le indicazioni dei progettisti, con i quali instauriamo un rapporto di proficua collaborazione, che ha come

obbiettivo la completa soddisfazione del cliente". Da segnalare anche l'impegno di Duelle nei confronti dell'ambiente, un impegno declinato in accorgimenti e tecnologie utili per salvaguardarlo. Come nel caso del dispositivo "r-eco", che permette di recuperare l'energia di frenatura degli impianti elevatori regolati da inverter, in modo da produrre energia a costo zero. O ancora in quello delle nuove illuminazioni led, senza gas nocivi e sostanze tossiche, che consentono un risparmio energetico dell'80% rispetto ai tradizionali impianti a incandescenza; e quando l'ascensore è inattivo, l'illuminazione e l'aspirazione automatica della cabina restano spente. Quasi il 90% dei materiali utilizzati per i suoi prodotti è infine riciclabile.

Per Duelle, "Made in Italy" non è una semplice "denominazione d'origine": significa molto di più... Cura dei dettagli, durezza dei prodotti, design ricercato, tecnologia avanzata, competenze artigiane e orientamento all'eccellenza.

Nel 1998 Duelle ha scelto di implementare un sistema di Qualità Uni En Iso 9001, certificato IMQ, estendendo nel 2000 la certificazione all'allegato XIII della Direttiva Europea 95/16.

Oggi il sistema di gestione aziendale per la qualità è stato adeguato alla norma Uni En Iso 9001: 2008.

Info:

Numero Verde 800 978818;
sito web: www.duellelift.com



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.



CSDM srl - Via Caviglia, 3 - 20139 Milano - Tel 02.56.81.61.88 - Fax 02.56.81.85.75 - www.csdm.it

Sentenze in materia di spese condominiali



di Augusto Ciria
consulenza@anapic.it

Anche colui che occupa l'immobile sito in condominio in forza di un diritto di abitazione, al pari dell'usufruttuario, è tenuto in solido con il nudo proprietario al pagamento degli oneri condominiali dovuti, indipendentemente dal fatto che abbia o meno esercitato, in concreto, tale suo diritto.

Il vincolo di solidarietà sussiste solo per i contributi condominiali sorti dopo l'entrata in vigore della legge di riforma, non potendo la nuova legge avere effetto retroattivo.

All'interno dei condomini degli edifici, tutti i condomini devono partecipare al pagamento degli oneri condominiali in proporzione al valore della loro unità immobiliare.

Il proprietario di una unità immobiliare può però cedere ad un terzo il diritto di usufrutto sul proprio bene (art. 978 c.c.) oppure costituire un diritto di abitazione (art. 1022 c.c.), comprimendo in tal modo le sue facoltà sul bene, senza nel contempo perderne la proprietà che, a questo punto, diventa solo "nuda" per tutto il periodo in cui sussistono tali diritti.

Le posizioni del nudo proprietario, dell'usufruttuario e dell'abitatore convivono sullo stesso bene per la cui manutenzione e conservazione concorrono alle relative spese l'uno per quella straordinaria e gli altri per quella ordinaria.

Nel condominio, in particolare, vale lo stesso criterio nei rapporti interni tra nudo proprietario e usufruttuario, ma verso l'ente gestorio entrambe rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale,

con la conseguenza che questi può chiedere ad uno dei due l'intero debito (ordinario e straordinario) eventualmente esistente, lasciando poi a loro il compito di ripartirselo secondo il più generale criterio dettato dallo stesso art. 67 disp.att.c.c. Nulla è detto invece per l'ipotesi in cui l'immobile sia gravato non già da un diritto di usufrutto ma di mera abitazione, di un diritto cioè con talune caratteristiche simili al primo (durata, estinzione) e dunque parimenti disciplinate, ma dal contenuto più ridotto in quanto limitato ai bisogni del titolare e dei suoi familiari. Per i giudici milanesi anche il titolare del diritto di abitazione è tenuto solidalmente con il nudo proprietario al pagamento delle spese condominiali, siano esse ordinarie o straordinarie. Così è stato infatti deciso dal **Tribunale di Milano con la sentenza n. 843 del 25 gennaio 2018** (Sez. 13° civ., Giudice Dott. Paola Folci) sul logico presupposto che, giusto il dettato dell'art. 1026 c.c., "le disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione". Era successo che l'amministratore del condominio aveva agito giudizialmente nei confronti del nudo proprietario e del titolare del diritto di abitazione per il recupero di una rilevante somma da questi dovuta a titolo di oneri condominiali ordinari e straordinari regolarmente approvati con delibere non impugnate. Avverso tale decreto ingiuntivo avevano proposto opposizione sia l'uno e sia l'altro, il primo dichiarando di essere semmai tenuto al pagamento di quanto dovuto per i soli interventi di carattere straordinario e l'altro, invece, di nulla dovere perché, di fatto, non aveva mai esercitato il proprio diritto di abitazione. L'opposizione si è da subito presentata infondata in quanto, come prontamente rilevato dal giudice lombardo, la delibera da cui era scaturito il credito condominiale azionato in via monitoria non era stata impugnata, talché era impedito al giudice dell'opposizione di giudicarne il merito. L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali viene meno, infatti, solo in presenza di due presupposti: l'uno, l'aver proposto tempestiva impugnazione ex art. 1137 c.c. avverso la delibera che li ha approvati; l'altro, che l'efficacia di tale delibera venga sospesa dal giudice chiamato a decidere sulla sua validità (ex multis Cass. n.6236/14). In difetto di tali presupposti, non è data possibilità al giudice, in sede di opposizione a decreto

ingiuntivo, di sindacare, quand'anche in via incidentale, sulla sua regolarità, essendo questo riservato al giudice chiamato a decidere sull'impugnazione della delibera stessa.

Quanto al diritto di abitazione in capo ad uno degli opposenti, lo stesso risultava, nel caso in specie, da sentenza passata in giudicato e comunicata all'amministratore: e ciò, in generale, deve ritenersi sufficiente ai fini dell'opponibilità di tale diritto al condominio anche in difetto di prova circa l'intervenuta trascrizione ex art. 2644 c.c. del diritto medesimo (Cass. n. 6877/14). Neppure può sorgere dubbio, pur nel silenzio della legge, sull'estensione anche al titolare del diritto di abitazione del disposto di cui all'art. 67 disp. att. c.c., in quanto è pacifico che questi sia tenuto, tra l'altro, al pagamento, in solido con il nudo proprietario, delle spese di amministrazione e di manutenzione dei beni e dei servizi comuni del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 c.c., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 c.c., che si riflettono anche sul pagamento degli oneri condominiali, costituenti un'obbligazione propter rem (Cass. n.9920/17).

Non rileva la circostanza che il diritto ad abitare l'immobile non venga poi in concreto esercitato dal titolare di esso perché vale, sotto tale profilo, il principio della c.d. potenzialità di esercizio del diritto, cioè della possibilità di realizzarsi in quanto sussiste "in potenza" e dunque in grado di essere fatto valere solo che il titolare lo voglia. Indipendentemente dal concreto uso che venga fatto del diritto di abitazione, in capo al suo titolare - dice implicitamente la sentenza in esame nel respingere la proposta opposizione condannando entrambe al pagamento di quanto loro solidalmente ingiunto - resta pertanto l'obbligo di contribuire alle spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria delle cose e dei servizi comuni, come il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e le piccole riparazioni ordinarie all'ascensore in quanto lavori di modesta entità.

Per altro verso, la sua posizione di titolare di un diritto valevole erga omnes determina tutti gli effetti conseguenti, sostanziali e processuali. E così, spetta al titolare del diritto di abitazione, al pari dell'usufruttuario, la legittimazione attiva e passiva nei rapporti che sono comunque riconducibili al godimento della cosa (nella specie, l'unità immobiliare facente parte del condominio) nei limiti previsti dall'art. 1004 c.c., commi 1 e 2, mentre è il nudo proprietario, ex art. 1005 c.c., che deve provvedere alle riparazioni straordinarie, considerando come tali, con elencazione ritenuta dalla giurisprudenza di natura non tassativa, quelle necessarie affinché sia assicurata la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, argini, acquedotti, muri di sostegno o di cinta. Si determina in tal modo una diversa - ma precisa - legittimazione attiva e passiva in capo all'abitatore ed al nudo proprietario, fondata su titoli distinti, autonomi ed indipendenti, che danno peraltro luogo, semmai, ad un'ipotesi di litisconsorzio facoltativo ex art. 103 c.p.c. (Cass. n.6877/14).

Quanto invece al criterio di riparto tra usufruttuario e nudo proprietario, la sentenza in esame si sofferma sulle radicali novità introdotte in tema dalla L.220/12, sottolineando che, in periodo precedente, il nudo proprietario non era tenuto, neanche in via sussidiaria o, tanto meno, solidale, al pagamento delle spese condominiali "ordinarie", né poteva l'assemblea stabilire una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge.

Il pagamento degli oneri costituisce, d'altro canto una obbligazione per cui la qualità di debitore dipende da quella di proprietario o titolare di altro diritto reale sulla cosa e le norme relative alla ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario sono opponibili al condominio, il quale anzi è tenuto ad osservarle anche in sede di approvazione dei bilanci, distinguendo le spese a carico del proprietario da quelle a carico dell'usufruttuario.

Compete infatti all'amministratore, in sede di esposizione del riparto delle voci di spesa del rendiconto consuntivo e di quelle preventivate, il compito di specificare quali, tra queste, debbano essere poste a carico dell'usufruttuario e/o abitatore e quali invece del nudo proprietario.

In questo contesto si è inserita la recente riforma del condominio (L. 220/12), che trova applicazione - evidenzia il giudice milanese - solo per le spese maturate successivamente alla sua entrata in vigore. All'amministratore viene ora attribuito il potere richiedere (eventualmente anche in via giudiziaria) indifferentemente all'usufruttuario o al nudo proprietario il pagamento degli oneri condominiali. L'art. 67, ottavo comma, disp. att. c.c. è estremamente chiaro nel disporre che sia l'uno e sia l'altro "rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale", senza distinguere la natura ordinaria oppure straordinaria di questi: il che, per inciso, sembra legittimare l'usufruttuario ad impugnare ex art. 1137 c.c. le delibere assunte anche in tema di interventi straordinari. Il nuovo legislatore ha in tal modo inteso mettere al sicuro il diritto di credito del condominio, legittimato ora a richiedere all'uno o all'altro l'intera quota di spettanza delle loro unità immobiliare di riferimento, sussistendo tra i due soggetti il vincolo di solidarietà per il pagamento dei contributi complessivamente dovuti, a condizione che siano stati rispettati i diritti di partecipazione all'assemblea del nudo proprietario e dell'usufruttuario e che siano stati analiticamente e correttamente ripartite tra loro le spese di rispettiva competenza.

Resta fermo naturalmente, nel rapporto interno tra i due debitori, la reciproca azione di rivalsa per i debiti di rispettiva competenza. A tal proposito, l'usufruttuario anticipatorio delle spese condominiali di natura straordinaria dovrà però confrontarsi con il dettato dell'art. 1006 c.c. secondo cui potrà chiederne il ristoro solo al termine del proprio diritto, dovendosi peraltro dichiararsi improponibile (anche d'ufficio) l'eventuale domanda da lui formulata anteriormente allo scadere di tale termine (Cass. n.22703/2015).

La cessione dell'Ecobonus a una ESCo qualificata...

pubbli
redazionale



Per avere maggiori ragguagli in merito abbiamo rivolto alcune domande a Guido Gbirardi, Amministratore Delegato della Società Evolve srl, una tra le maggiori ESCo, che ha fatto dell'efficienza energetica il suo motivo di successo...

Quali Condomini possono cedere il credito d'imposta?

Il credito per gli interventi di efficienza energetica può essere ceduto da tutti i contribuenti teoricamente beneficiari della detrazione, persone fisiche, società o enti, anche se non tenuti al versamento dell'imposta; la possibilità di cedere la detrazione, pertanto, riguarda tutti i soggetti che sostengono le spese in questione. Per le persone fisiche si intendono i titolari di un diritto reale sull'immobile, condomini per gli interventi sulle parti comuni, inquilini, coloro che possiedono un immobile in comodato, familiari o conviventi che sostengono le spese. Nei lavori condominiali, il contribuente può cedere l'intera detrazione calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, oppure sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, sempre per la quota a lui imputabile.

A chi può cedere il credito un condominio?

La circolare dell'Agenzia delle

Entrate del 18 maggio stabilisce esattamente a quali soggetti sia possibile cedere il credito: i fornitori che hanno effettuato l'intervento, organismi associativi, inclusi consorzi e società consortili, oppure le ESCo (Energy service companies) o le Sse (società di servizi energetici). In alternativa, anche lavoratori autonomi e imprese purché collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione: si quindi agli altri condomini, no a soggetti del tutto estranei ai lavori. La circolare ribadisce - come prevede la norma - il divieto di cessione diretta a società finanziarie, fatta eccezione per i casi in cui il contribuente cedente sia un soggetto no tax area, unico caso nel quale la legge ammette l'eventuale cessione a banche e intermediari finanziari. La circolare dell'Agenzia affronta inoltre il tema del numero di cessioni di cui può essere oggetto il credito. Rispetto all'ambito applicativo della norma, l'Agenzia delle Entrate precisa che la cessione del credito d'imposta deve essere limitata a un solo 'passaggio' successivo a quello effettuato dal contribuente titolare del diritto. Inoltre è previsto che i 'soggetti privati', ai quali il credito può essere ceduto, devono comunque essere collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione.

Risulta quindi evidente che il legislatore pone molta fiducia nelle ESCo...

Cosa sono esattamente?

Le ESCo. (Energy Service Company) sono soggetti specializzati nell'effettuare interventi nel settore dell'efficienza energetica, in grado di offrire servizi energetici integrati (quindi progettazione, installazione, manutenzione e gestione degli impianti) in un'ottica di garanzia dei risultati e di finanziamento diretto o tramite terzi.

La peculiarità dell'intervento delle ESCo. risiede nel fatto che gli interventi tecnici necessari ad ottenere i risparmi energetici possono essere effettuati mediante investimenti sostenuti dalle stesse e non dal cliente... Evolve, tra le prime società certificate ESCo in Italia, propone ai propri clienti soluzioni in cui rimane sgravato da ogni forma di investimento e non dovrà preoccuparsi di finanziare gli interventi migliorativi dell'efficienza dei propri immobili.

Evolve si ripaga l'investimento, e il costo dei servizi erogati, con una quota del risparmio energetico effettivamente conseguito grazie all'intervento: sono proprio queste peculiarità a consentire ad un partner come Evolve di sopperire a un'importante esigenza del Condominio: la mancanza di un'adeguata conoscenza tecnica e la carenza di fondi, essendo i problemi principali che ostacolano lo sviluppo autonomo di interventi significativi per l'aumento dell'efficienza energetica. Poiché la fonte di guadagno delle ESCo. risiede nel risparmio energetico conseguito, esse danno la garanzia di operare nel modo più efficiente possibile, scegliendo le tecnologie più appropriate in una logica di minor costo e maggior efficienza.

Perché Evolve ha scelto di essere una ESCo?

Evolve nasce nel 1999 con l'obiettivo di avviare una attività imprenditoriale in grado di dare valore all'energia nel rispetto dell'ambiente. La mission di Evolve è chiara, attuale ma allo stesso tempo complessa: una vera sfida che richiede competenze, esperienza, conoscenze ma anche coraggio e determinazione, in un momento storico in cui si parla spesso di efficienza energetica, di fonti energetiche rinnovabili e di riduzione delle emissioni di CO2, ma le barriere da superare non sono poche e non sono solo quelle tecniche. Molte Società che già forniscono servizi energetici colgono dunque l'opportunità e si trasformano in Energy Service Company (ESCo), ossia Società che effettuano interventi per migliorare l'efficienza energetica, assumendo il completo rischio dell'iniziativa e liberando il cliente finale da ogni onere organizzativo e di investimento... Evolve nasce invece specificamente come ESCo, anzi conquista il primato di essere una tra le prime in Italia. "Con questo suo valore aggiunto originale, che la caratterizzerà anche negli anni successivi, Evolve si pone come apripista in un mercato di servizi energetici, civili e industriali, che deve necessariamente cambiare i propri paradigmi. Quando in Europa si parla finalmente di efficienza energetica degli usi finali di energia, attraverso la pubblicazione della Direttiva 32 del 2006 (recepita in Italia diversi anni più tardi attraverso il DLGS 115 del 2008), Evolve opera già in questo settore da ben 10 anni, ottenendo, attraverso i suoi interventi e le sue strategie gestionali, una concreta riduzione delle emissioni di CO2. Le buone intenzioni diventano quindi fatti tangibili: la quantità di energia risparmiata attraverso gli interventi di ottimizzazione e la corretta gestione ammonta complessivamente a 1903 TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio) cui corrispondono emissioni evitate per un valore medio di 55.329 tonnellate di CO2. Rapportando questo valore alle emissioni pro-capite, Evolve con la sua strategia ha contribuito a neutralizzare le emissioni di 8.233 abitanti, la popolazione di un Comune medio

italiano, la stessa CO2 la si sarebbe potuta neutralizzare attraverso la piantumazione di 550.000 alberi.

Che vantaggi potrà avere un Condominio dalla cessione del credito?

Affidarsi a un Partner, come una ESCo, in grado di anticipare il credito derivante dalla cessione del credito d'imposta di un lavoro di riqualificazione energetica, consente al Condominio di ridurre notevolmente l'esborso economico che dovrebbe affrontare, avendolo in anticipo rispetto al rimborso della detrazione di 10 anni prevista dalla norma. Eviterebbe così di spendere l'importo totale del costo del lavoro, mettendoci solo una piccola parte. Con questa opportunità sarà più facile trovare l'accordo tra i condomini, coinvolgendo nell'adesione anche coloro che dispongono di un minor potere di spesa.

Grandi possibilità, ma anche grandi difficoltà per procedere nelle giuste scelte e investimenti che difficilmente possono essere previsti...

È vero, ma sia la difficoltà di scelta che l'impegno finanziario necessario alla realizzazione degli interventi possono trovare una soluzione affrontando un percorso con una ESCo qualificata, ovvero una società che possiede le capacità di diagnosi, di progettazione, realizzazione e gli interventi ma soprattutto che sia in grado di garantire i risultati e le performance offerte. I contratti di performance garantiti, in buona sostanza scaricano tutte le responsabilità delle tecnologie proposte alla ESCo. Qualora non verranno ottenuti i risparmi garantiti la Società dovrà riconoscere al condominio l'equivalente economico. Inoltre la ESCo potrà finanziare direttamente l'opera e acquisire la cessione del credito d'imposta, il costo residuo che dovrà affrontare il Condominio sarà un onere annuale inferiore al valore economico del risparmio energetico garantito.

Per un Condominio che volesse cogliere l'occasione di tutte queste agevolazioni per diventare "virtuoso", quali interventi proporrebbe di realizzare?

Le inefficienze sono individuabili nel sistema edificio/impianto, dalla produzione di energia (centrale termica) ai sistemi di distribuzione del calore/regolazione ed infine dalle strutture. Le condizioni medie degli impianti e delle strutture edilizie esistenti hanno una obsolescenza ed una carenza di manutenzione che lasciano ampio spazio per interventi migliorativi che possono ridurre drasticamente i consumi energetici. Il problema però deve essere affrontato in modo rigoroso e puntuale, non esiste una "cura" standard: ogni sistema edificio/impianto deve essere analizzato preventivamente attraverso una specifica DIAGNOSI TECNICA ENERGETICA, che

individui eventuali carenze e che preveda una specifica proposta di miglioramento evidenziando tutti gli aspetti necessari per consentire la fattibilità tecnica ed economica degli interventi. Nel percorso che porta a una gestione efficiente e sostenibile dei servizi energetici di un edificio, o di un patrimonio immobiliare, il rapporto tra il fornitore ed il Cliente è un elemento chiave: Evolve non vuole essere semplicemente un “fornitore di servizi” o un “venditore di tecnologia”, ma un Partner, e come tale stabilisce con il Cliente una piena sintonia con l'unico obiettivo di soddisfare le sue aspettative in tutte le fasi del duraturo rapporto. La scelta degli interventi va anche verificata rispetto ai benefici di risparmio che produrranno, deve essere sempre in equilibrio l'asticella ‘investimento- ritorno atteso’.

Un approccio operativo integrato e flessibile è la carta vincente di Evolve che accompagna il cliente nelle diverse fasi: audit energetico; definizione delle scelte tecniche; valutazione degli obiettivi di risparmio attesi; realizzazione degli interventi; gestione dei servizi energetici; verifica e monitoraggio costante delle prestazioni; reperimento delle risorse finanziarie necessarie; cessione del credito d'imposta. In tutto questo Evolve si assume la completa responsabilità, garantendo al Cliente e ponendo a proprio rischio il raggiungimento degli obiettivi prestazionali programmati.

Per essere pratici, può farci un esempio su una vostra proposta di Riqualificazione Energetica?

Riqualificazione energetica di un Condominio, mediante nuova centrale termica completa con posa di generatori di calore; rifacimento della coibentazione dell'involucro attraverso la posa di un cappotto e sostituzione dei serramenti.

In questo caso la spesa complessiva dell'intervento è di circa 270.000 euro, ma il cliente ha ceduto a Evolve circa 200.000 euro del credito d'imposta dell'Ecobonus, riducendo la spesa a carico del Condominio alla differenza residua, più qualche onere per la gestione finanziaria della pratica.

Avendo poi optato per la stipula di un contratto EPC (Energy Performance Contracting) per la gestione dell'impianto energetico, ha usufruito così dell'ulteriore vantaggio di avere la quota di spesa a suo carico, dilazionata da Evolve in 10 anni, oltre alla garanzia di conseguire realmente i risultati di risparmio energetico attesi.

In pratica, sommando l'ECOBONUS, la cessione del credito d'imposta, risparmio energetico ottenuto e il contratto di Servizi EPC, il cliente non ha dovuto compiere alcun investimento: saranno quindi gli incentivi stessi e parte dei risparmi ottenuti a ripagare Evolve della riqualificazione del suo immobile”.

La possibilità di cedere l'Ecobonus e “scambiarlo con denaro”

È una prassi ormai operativa, dopo che l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Circolare n. 11/E, offrendo i chiarimenti tanto attesi sulla cessione del credito d'imposta per gli interventi di efficientamento energetico. Ricordiamo che le detrazioni spettano a privati e imprese che decidano di riqualificare i propri immobili: tali detrazioni variano dal 50% per nuovi infissi, caldaie a condensazione, a biomassa e schermature solari; fino al 65% se alla caldaia a condensazione aggiungiamo sistemi evoluti di termoregolazione, pompe di calore, generatori ibridi, microcogeneratori; addirittura arrivano al 70, 75 e 80% in caso di interventi che riguardino la coibentazione dell'involucro e riducano la classe energetica dell'immobile; e persino all'85% se al risparmio energetico si abbina una messa in sicurezza del rischio sismico.

La vera novità - che rende realmente efficace questa opportunità - risiede nella possibilità di monetizzare immediatamente l'incentivo, potendo cedere il credito d'imposta sia a fornitori che abbiano effettuato l'intervento sia ad altri soggetti privati, tra le quali le “Energy Service Companies” (le cosiddette “ESCo”, società che effettuano interventi per l'efficientamento energetico, accettando un rischio finanziario) e le Società di Servizi Energetici (Sse).

La maggiore spesa ordinaria nel condomino è solitamente quella legata all'energia termica necessaria a riscaldare d'inverno gli appartamenti: spesso si registrano sprechi o spese alte e fuori controllo e si riprende a discutere di possibile efficienza energetica, sebbene poi gli elevati costi d'investimento impediscano poi di passare dalle parole ai fatti. Oggi l'Ecobonus, con l'opportunità della cessione del credito d'imposta, offre al Condominio l'occasione di diventare virtuoso, senza un aggravio dei costi.

EVOLVE

Quando
l'energia
rispetta
l'ambiente

Nata a Milano nel 1999 per realizzare e gestire impianti a gas naturale, gasolio, biomasse, di cogenerazione e reti di teleriscaldamento, Evolve è una società del Gruppo Fen Energia S.p.A., operativo a livello nazionale con propri uffici a Milano, Brescia, Trento, Bergamo e Como.

L'Azienda è oggi una tra le più note e affidabili ESCo - Energy Service Company - per clienti grandi e piccoli che intendano migliorare la propria efficienza energetica, grazie alla cessione del loro Ecobonus.



Come sia possibile procedere comunque in quel caso

Regolamento condominiale con clausole vessatorie...

redazionale



dell'Avv Stefania Gallo
consulenza@anapic.it

L'amministratore e il Condominio spesso devono sottoscrivere contratti o documenti che possono avere una certa complessità e un supporto legale è sicuramente utile al fine di ridurre possibili conseguenti contenziosi. Il rischio di subire delle condizioni particolarmente svantaggiose nei contratti può essere risolto anche identificando quali clausole rivestano natura vessatoria al fine di gestirle di conseguenza a tutela dell'ente condominiale. La definizione di clausola vessatoria può ricavarsi dal Codice del Consumo (decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, cfr. art. 33 e 38), che la descrive come la clausola contrattuale che avvantaggia in modo evidente il professionista (definito come qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, che nel quadro della sua attività imprenditoriale o professionale, utilizza un contratto) o l'impresa rispetto al consumatore, tenendo conto della natura del bene o del servizio oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione e alle altre clausole del contratto medesimo o di un altro collegato o da cui dipende. La clausola vessatoria è da considerarsi nulla e il resto del contratto continuerà a produrre i suoi effetti giuridici. La giurisprudenza ha anche aggiunto che la nullità opera soltanto a favore

del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Alla domanda se il Condominio possa essere considerato alla stregua di un consumatore, si ha pacificamente risposta affermativa, senza orientamenti di senso contrario. La giurisprudenza è unanime nel riconoscere l'applicabilità delle tutele di cui al Codice del Consumo: secondo la Suprema Corte, al contratto concluso tra il professionista e l'amministratore di Condominio (considerato ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti) si applica, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, l'art. 1469 bis c.c., atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini che devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cassazione n. 10679 del 22 maggio 2015; Cass. Civ. Sez. III, n. 10086 del 24 giugno 2001). Ciò comporta che ai contratti sottoscritti dal Condominio con professionisti/impresе, si applicano le tutele previste dal Codice del Consumo e in questo caso è pacifica la dichiarazione giudiziale di nullità delle clausole vessatorie applicate nei suoi confronti. Diverso è il caso in cui la clausola di natura vessatoria sia contenuta in un regolamento di Condominio. Quest'ultimo, lo ricordiamo, è l'atto contenente le regole relative all'amministrazione, all'uso delle cose comuni, alla ripartizione delle spese e ai diritti e agli obblighi sulle parti comuni. Questo può avere origine assembleare quando è votato da in assemblea con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., oppure contrattuale, quando è accettato da tutti i condomini per iscritto (si pensi ai regolamenti predisposti dall'originario unico proprietario dell'edificio); più residualmente può avere natura giudiziale, quando è formato dall'Autorità giudiziaria. Nei regolamenti di natura contrattuale, può capitare di imbattersi in clausole vessatorie allorchè contenga disposizioni sbilanciate, di solito a favore dell'impresa costruttrice/venditrice che le ha all'uopo inserite a

proprio vantaggio in occasione della redazione del regolamento stesso. A titolo esemplificativo, possono essere riconosciute come vessatorie: la clausola in cui il costruttore si riserva la facoltà di sopraelevare senza indennizzo in favore degli altri proprietari; la clausola in cui si assegna all'impresa costruttrice la proprietà dei sottotetti; la clausola che consente al costruttore di non versare la sua quota di spese condominiali per gli appartamenti ancora invenduti (ipotesi più frequente). Ebbene, se si tratta, come si diceva, di regolamento di condominio di natura contrattuale, ossia se il regolamento è parte di un atto di compravendita, il rapporto giuridico in esame non intercorre più tra l'ente Condominio e un'impresa, ma tra ciascun singolo condomino e l'impresa, con la conseguenza che muterà la legittimazione ad agire giudizialmente per la declaratoria di nullità di queste clausole. Sul tema, si è espressa anche di recente la Corte di Cassazione che, con Sentenza del 21 febbraio 2017 n. 4432, ha previsto che: *"un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del*

regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio ...". I condomini si qualificano infatti consumatori alla luce del Codice del Consumo e della disciplina applicabile ratione temporis (art. 1469-bis c.c.9); pertanto, se i contratti di compravendita vengono da loro conclusi con l'impresa edile per finalità personali, ovvero sia per fini abitativi di ciascuna unità immobiliare, tale normativa dovrà si trovare applicazione, ma con la conseguenza che saranno i singoli condomini, in questo caso, e non il Condominio, legittimati attivi contro l'impresa al fine di far acclarare la nullità della clausola vessatoria contenuta nel regolamento di condominio; e l'esito della causa spiegherà i suoi effetti solo nei confronti di ciascun singolo condomino. Ad esempio, in presenza di una clausola che esonera il costruttore dal versamento della sua quota di spese condominiali per gli appartamenti ancora invenduti, il condomino vittorioso che ha ottenuto in sede giudiziale la dichiarazione di nullità della clausola contenuta nel proprio regolamento, non dovrà più pagare la quota parte delle spese che venivano "scontate" all'impresa. Tale eventualità coinvolgerà anche l'amministratore, che dovrà avere cura di modificare la ripartizione delle spese condominiali.



Immissioni acustiche oltre i limiti della normale tollerabilità



dell'Avv Luca Bridi
consulenza@anapic.it

Nell'ambito di una controversia di merito intentata da una coppia avente la propria abitazione in affaccio diretto su una piazza frequentata dai clienti di alcuni esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande, esperita e depositata la CTU, sussistendo il fumus bonis iuris ed il periculum in mora, gli attori depositavano un ricorso ex art. 700 c.p.c.: in detto ricorso, visto il netto incremento degli avventori del locale in orario serale, veniva chiesto al Giudice di merito di adottare con urgenza tutti i provvedimenti idonei e necessari al fine di contenere le immissioni acustiche connesse agli esercizi commerciali entro i limiti della normale tollerabilità. A sostegno della domanda proposta in via cautelare i ricorrenti hanno dedotto che, relativamente al fumus bonis iuris, il CTU nominato nella causa di merito, nella propria relazione peritale, aveva rilevato nella abitazione attorea il superamento dei limiti di accettabilità amministrativa e di tolleranza giurisprudenziale delle immissioni acustiche provenienti dall'esercizio delle attività commerciali, tanto da raggiungere valori di attenzione tali da rappresentare un rischio per la salute umana e l'ambiente di vita: a fronte di tali risultanze era stato anche chiesto che il Comune revocasse le autorizzazioni per l'occupazione

del suolo pubblico; relativamente al profilo del periculum in mora da circa sei anni gli attori erano costretti a sopportare fenomeni immissivi tali da pregiudicare il loro diritto alla salute ed al riposo, fenomeno maggiormente acuito nel periodo estivo. Si sono costituiti in giudizio gli esercizi commerciali contestando la domanda e chiedendone il rigetto, rappresentando che non fossero stati superati i limiti legali inerenti le immissioni moleste e facendo altresì presente di avere presentato alla sovrintendenza per la provincia di Como un progetto per la costruzione di un dehor chiuso con relativa pedonalizzazione dell'area nelle ore notturne; il Comune anch'esso costituitosi ha ribadito le eccezioni preliminari svolte nel merito – difetto di giurisdizione del giudice ordinario, inammissibilità della domanda di accertamento dell'illegittimità dei provvedimenti autorizzatori ed inammissibilità dell'azione ex art. 844 c.c. per carenza dei presupposti; si sono altresì costituite le assicurazioni terze chiamate che si sono associate alle difese svolte dall'ente assicurato. Il Tribunale di Como, nella persona del Giudice dott.ssa Laura Serra con ordinanza del 21 giugno 2018, ha ritenuto il ricorso fondato e lo ha accolto per le seguenti ragioni: in primis, ha disatteso l'eccezione di carenza di giurisdizione sollevata dal Comune, affermando che la posizione giuridica soggettiva di cui gli attori chiedevano tutela, sia in sede di merito sia in sede cautelare, doveva essere qualificata diritto soggettivo da identificarsi nel diritto alla salute, diritto inviolabile ed assoluto che non trova compressioni nell'esercizio del potere pubblico dell'amministrazione. Tale principio viene affermato nella giurisprudenza di legittimità, in fattispecie del tutto analoghe a quella di specie, in quanto sussiste la giurisdizione dell'autorità giurisdizionale ordinaria "poiché l'azione, diretta a far cessare il fatto illecito, configurato dalle immissioni intollerabili, non investe nessun provvedimento amministrativo, deducendosi a fondamento della duplice pretesa, inibitoria e risarcitoria, la lesione del diritto di pacifico e tranquillo godimento degli immobili di proprietà, nonché del preminente diritto alla salute di

cui all'art. 32 Cost." (cfr ex multis Cassazione Sez Unite 6.9.2013 n 20571; Cassazione Sez Unite 27.2.2013 n. 4848; Cass. Sez. Unite 13.12.2007 n 26108, Cass. Sez Unite Ord. n. 22116/2014 e Cass. Civ. n. 14180/2016). Relativamente al fumus boni iuris, il Tribunale ha affermato che il codice civile detta, in materia di immissioni, una norma, l'art. 844 c.c, che, nel segnalare il limite della normale tollerabilità, lascia al Giudice il potere discrezionale di contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà; nell'operare tale valutazione, il Giudice non può fare a meno di verificare l'esistenza di norme specifiche antinquinamento: la ratio sottesa a tale principio – privatistico a tutela della proprietà e pubblicistico a tutela della produzione – non può spingersi a legittimare una situazione contra legem. Sicché, nel contemperamento delle esigenze della produzione con le ragioni della proprietà, occorre tener conto che "il limite della tutela della salute è da ritenersi ormai intrinseco nell'attività di produzione oltre che nei rapporti di vicinato, alla luce di un'interpretazione costituzionalmente orientata, dovendo considerarsi prevalente rispetto alle esigenze della produzione in soddisfacimento ad una normale qualità della vita. Ne consegue che le immissioni acustiche determinate da un'attività produttiva che superino i normali limiti di tollerabilità fissati nel pubblico interesse, da leggi o regolamenti... sono da reputarsi illecite" (Cassazione n 5564/2010). In particolare, il Tribunale ha dato atto che all'esito delle indagini effettuate, era emerso – anche tramite la CTU - che le attività recettive che godono dell'occupazione della piazza producevano, all'interno dell'abitazione degli attori, il palese superamento dei limiti sopra evidenziati di accettabilità amministrativa e di tollerabilità giurisprudenziale. Nello specifico, il CTU ha rilevato che nell'abitazione degli attori si verificavano

immissioni di rumore particolarmente gravose quando le finestre erano aperte e nella circostanza in cui si manifestavano fenomeni riconducibili all'attività degli esercizi pubblici nella sottostante piazza; in particolare è stato riscontrato che le misurazioni effettuate nel soggiorno dell'abitazione rilevavano un costante superamento dei limiti imposti dalla legge specialmente nelle ore notturne precisato che l'abitazione dei ricorrenti rientra, a differenza della piazza, nella Classe Acustica 2 ovvero Area destinata ad uso prevalentemente residenziale. Quanto al periculum in mora, il Tribunale ha ritenuto sussistente il rischio di un pregiudizio irreparabile per il diritto alla salute minato da immissioni rumorose riscontrate e che si propagavano costantemente all'interno dell'abitazione pressoché tutte le sere della settimana compromettendo la tranquillità e la serenità degli occupanti prevalentemente nel periodo estivo. Per queste ragioni il Giudice di Como ha accolto il ricorso disponendo che:

- l'uso del plateatico esterno fosse immediatamente interdetto a decorrere dalle ore 23 di ciascun giorno della settimana;
- il personale degli esercenti adottasse la massima cautela nell'attività di sparcchiamento e nel ritiro di sedie e tavole;
- fossero interdetti l'installazione di diffusori acustici e la previsione di intrattenimenti musicali e conviviali;
- fosse predisposto un servizio d'ordine durante tutto il periodo di apertura dei locali al fine di evitare affollamenti e di controllare gli atteggiamenti comportamentali degli avventori;
- il Comune vigilasse rigorosamente sul rispetto delle prescrizioni assunte;
- il Comune incrementasse il controllo e la vigilanza della piazza soprattutto in orario notturno;
- il Comune monitorasse acusticamente in modo costante la piazza mediante i propri tecnici e tramite l'Arpa.



Colazione di lavoro con il direttore Alan Rizzi, il presidente Lucia Rizzi e Richard Rizzi

Un revisore per verificare i conti del condominio



Dott. ssa Laura Restelli
consulenza@anapic.it

Il legislatore ha riformato la disciplina del condominio negli edifici con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18/6/2013, modificando gli articoli 1117-1138 e 2659 del codice civile, Libro III, *Della proprietà* - titolo VII, *Della Comunione* - capo II, *Del condominio negli edifici*, nonché gli articoli 63-71 delle disposizioni di attuazione del medesimo codice, oltre ad altre norme. Ha introdotto, in particolare, l'articolo 1130-bis del codice civile, a termini del quale, sotto la rubrica "Rendiconto condominiale" "...L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificatamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà..."

L'intervento normativo rappresenta un'importante novità ed indubbiamente un passo avanti verso la normativa europea che già prevede obbligatoriamente la figura del revisore condominiale, il quale verifica i documenti predisposti dall'amministratore (rendiconto, situazione finanziaria, preventivo, etc.) ed esprime nella propria relazione un giudizio sulla correttezza dei dati inclusi nei documenti che sono oggetto di approvazione assembleare. La prassi degli ultimi anni è stata -

putroppo - quella di nominare un revisore solo nei casi di difficoltà del condominio e cioè:

- nel caso di nomina del nuovo amministratore con un rendiconto consuntivo non approvato dall'assemblea; in questo caso l'attività di revisore era utile per consentire all'amministratore entrante un adeguato allineamento contabile;
- nel caso di errori o incongruità anche con riferimento a bilanci già approvati;
- nel caso di necessità di procedere ad una verifica contabile allo scopo di accertare eventuali ammanchi dovuti ad appropriazioni indebite da parte dell'amministratore;
- nel caso di richiesta da parte dell'autorità giudiziaria nell'ambito di una consulenza tecnica d'ufficio (CTU); il compito del revisore era quello di attuare le attività necessarie per rispondere alla richiesta formulata dal giudice, per stabilire eventuali responsabilità dell'amministratore.

La nomina del revisore in condominio che assicura un controllo periodico e continuo della contabilità rappresenta una forma di tutela sia nei confronti dei singoli condomini, sia per lo stesso amministratore, offrendo ad entrambi diversi benefici.

In particolare, per i singoli condomini il revisore, che è nominato dall'assemblea e che quindi rappresenta i loro interessi, ha il compito di accertare che l'attività dell'amministratore sia svolta nel rispetto delle leggi vigenti, del regolamento condominiale e delle delibere assembleari e dei principi di corretta amministrazione, nonché, nelle situazioni più gravi, che non vi siano ammanchi dovuti ad appropriazioni indebite. Verifica quindi che vi sia la documentazione amministrativa, contabile e fiscale richiesta dalla normativa e che essa sia regolarmente tenuta e aggiornata e che la rendicontazione predisposta dall'amministratore sia corretta. In sostanza, il revisore rappresenta un garante della trasparenza della gestione del condominio da parte dell'amministratore e, in ultima istanza, tutela il patrimonio dei singoli condomini. La figura del revisore non interferisce con quella

dell'amministratore; anzi l'amministratore deve vederlo come garante del proprio operato, nel momento in cui dall'esito dei controlli viene accertata dal revisore la correttezza contabile, e come aiuto e sostegno per migliorare la gestione condominiale e stimolo ad adottare corretti criteri contabili, evitando errori, anche con risultati di risparmio economico per il condominio. È importante precisare che, benché la normativa non richieda specifici requisiti per svolgere il ruolo di revisore condominiale, è indubbio ricercare nello stesso capacità e competenze tecniche necessarie ad effettuare la revisione condominiale. Un altro principio fondamentale che deve essere osservato nella nomina del revisore è l'indipendenza dello stesso a garanzia dell'amministratore

e dei condomini. Il revisore infatti deve essere obiettivo ed integro nello svolgimento dell'incarico, per cui, proprio perché l'obiettività è difficile da individuare e l'integrità non è preventivamente valutabile, si richiede un'indipendenza sostanziale, formale e mentale, per il rilascio di un corretto giudizio professionale sul rendiconto condominiale. La revisione condominiale è un passo verso la trasparenza ed un momento di crescita professionale dell'amministratore condominiale oltre ad essere un'ulteriore garanzia offerta all'assemblea. Deve quindi essere vista come opportunità di chiarezza di rapporti, talvolta conflittuali, tra condomini e amministratore.

Sarà a breve operativo il sito www.amministratoremanager.it, ove si potranno consultare on line tutte le nostre riviste: connessi e resta sempre informato ed aggiornato su tutte le novità del settore!

Regole certe e coerenti per una gestione trasparente



di Giuseppe Rota
consulenza@anapic.it

La previsione di cui all'art. 1135 comma 1° punto 4 si colloca all'interno del quadro di razionalizzazione e pianificazione delle vicende relative all'istituto "Condominio" che ha informato sin dall'inizio l'intento del legislatore, teso ad elaborare un insieme di regole certe e coerenti e ad assicurare una trasparente gestione contabile e finanziaria.

Non sempre tuttavia lo scopo prefissato è stato conseguito, scaturendo diatribe e contrastanti opinioni in merito, anche e soprattutto in relazione all'attuale contesto economico di crisi in cui gli istituti giuridici sono chiamati concretamente ad operare. La disposizione oggetto di esame di cui al punto 4 dell'art. 1135 c.c. in relazione alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, la cui deliberazione è attribuita all'assemblea dei condomini, prevede due ipotesi:

- la prima ipotesi, introdotta dalla legge di riforma n. 220/2012, stabilisce la costituzione obbligatoria di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori da eseguire. Si tratta appunto di un fondo separato, con vincolo di destinazione, collegato alla delibera che approva la effettuazione di opere straordinarie o innovazioni, al fine di accantonare delle quantità di denaro da impiegare in determinate spese;

- la seconda ipotesi, aggiunta nel testo precedente dalla miniriforma avviata col DL. n. 145 del 2013 convertito nella legge n. 9/2014, disciplina la possibilità per i condomini di far confluire sul conto corrente condominiale le somme dovute per far fronte ai pagamenti delle opere straordinarie effettuate secondo la modalità degli stati di avanzamento, ove il contratto di appalto lo preveda espressamente. Si tratta di un fondo graduale, che non costituisce un patrimonio separato dal restante fondo contabile del condominio, la cui formazione sarebbe progressiva e sincronizzata agli stati di avanzamento dei lavori.

Le due ipotesi sopra evidenziate si pongono in posizione antitetica l'una dall'altra, in quanto la prima obbedisce ad una logica velleitaria e irrealistica laddove la seconda scende dall'olimpico e si adegua alle più concrete esigenze della realtà economica e sociale attuale. Ed invero la prima soluzione risponde certamente ad una esigenza di razionalizzazione ed ottimizzazione del sistema, caratterizzata da una duplice *ratio*, da una parte cautelativa al fine di prevedere e pianificare con la massima precisione l'onere economico delle opere preventivate, evitando l'escamotage degli aumenti sproporzionati dei costi in corso d'opera che fanno lievitare i prezzi delle opere appaltate, dall'altra a garanzia della liquidità e solvibilità del condominio e dell'adempimento delle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti delle imprese appaltatrici delle opere, al fine di eliminare il contenzioso e realizzare lavori veloci e senza ostacoli.

L'istituto richiama le caratteristiche del fondo patrimoniale a tutela delle esigenze della famiglia, in quanto si tratta di un fondo che ha una destinazione specifica e attuale, che pertanto è destinato esclusivamente a coprire le spese per le opere straordinarie o innovative deliberate e a soddisfare l'impresa che ha stipulato il contratto di appalto. Tale fondo in concreto non è aggredibile dai terzi creditori, che abbiano titolo diverso dal contratto di appalto, così che l'amministratore che utilizzi le somme confluite nel fondo per fini diversi da quelli prestabiliti si rende responsabile personalmente con possibili risvolti anche penali

(appropriazione indebita). Su tale previsione normativa tuttavia si addensano varie perplessità.

È chiaro che l'obbligo di costituire il fondo prima ancora che inizino i lavori, versando interamente e concretamente gli importi delle opere straordinarie o innovative approvate, difficilmente potrà essere assolto da tutti i condomini, atteso che l'ammontare dei lavori straordinari sarà sicuramente di notevole entità.

Piuttosto in dottrina si propende per ritenere che l'obbligo previsto dalla norma riguardi la costituzione del fondo soltanto da un punto di vista contabile, con lo scopo precipuo di separare l'assetto contabile straordinario dalla gestione ordinaria e di impedire ad eventuali creditori di aggredire il fondo, evitando ai condomini di versare immediatamente le somme preventivate che comunque saranno versate in un secondo tempo per far fronte ai pagamenti.

Argomentando diversamente, si creerebbero ostacoli insormontabili rispetto ad ogni prospettiva di interventi straordinari di manutenzione dei condomini, i quali spesso si rendono morosi anche relativamente a lavori di ordinaria manutenzione e perfino riluttanti al pagamento delle rispettive quote millesimali. L'ampio contenzioso esistente in materia è indice e sintomo di mediocre disponibilità al corretto adempimento delle obbligazioni condominiali.

Non a caso il legislatore con la miniriforma del 2013 ha pensato bene di introdurre una seconda ipotesi, destinata a conseguire risultati più realistici e realizzabili.

Infatti la previsione di un fondo costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti si pone come soluzione alternativa maggiormente praticabile da parte del Condominio. Perché tuttavia possa intraprendersi tale percorso è necessario che l'impresa appaltatrice dei lavori e l'amministratore, delegato a ciò da parte dell'assemblea, stipulino il contratto di appalto che contenga espressamente la previsione certa degli oneri economici e l'impegno ad accettare il pagamento in relazione agli stati di avanzamento dei lavori secondo quanto consentito dall'art. 1665 c.c., nel qual caso il fondo speciale viene costituito "stepwise", ovvero in relazione alle graduali fasi di realizzazione dei lavori.

L'accordo di pagamento a rate intervenuto tra le parti esonera i condomini dall'obbligo di versare interamente e preventivamente l'importo del fondo speciale.

Il fondo graduale tuttavia non ha le caratteristiche di un patrimonio separato, in quanto la norma non imprime ad esso una destinazione vincolata, quindi viene versato sul conto corrente condominiale ed è aggredibile dai creditori del condominio a qualunque titolo.

Una ulteriore problematica riguarda la distinzione tra le opere straordinarie o innovazioni di cui al punto 4 dell'art. 1135 e le altre opere di manutenzione. Si discute infatti in dottrina e giurisprudenza sulla qualificazione di "opere

Paolo Bassi, Presidente del
Municipio 4 e Lucia Rizzi,
presidente di Anapic.



straordinarie" per le quali è prescritta la costituzione obbligatoria e preventiva del fondo speciale ovvero, in subordine, la costituzione del fondo graduale. In generale sono opere straordinarie quegli interventi che, al di là della qualificazione edilizia, per natura e consistenza non sono considerabili come normali interventi conservativi, ma come "interventi non comunemente eseguiti". Il Codice civile fa espresso riferimento a "riparazioni straordinarie di notevole entità", con riferimento alla consistenza economica delle opere da eseguire.

Il discrimine tra atti di ordinaria amministrazione, attribuiti all'amministratore e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c. ed atti di straordinaria amministrazione che richiedono la deliberazione assembleare, con il *quorum* previsto dall'art. 1136 comma 2 c.c., si fonda sul criterio della normalità dei lavori deliberati rispetto allo scopo dell'uso e del godimento dei beni comuni e, di converso, sull'elemento della notevole entità dell'intervento (cfr. Cass. civ. n. 10865/2016; Cass. civ. n. 20136/2017).

Tuttavia il problema sorge in quanto il criterio di normalità non si basa su elementi oggettivi di valutazione, essendo rimesso alla discrezionalità dell'organo deliberativo assembleare.

In merito la Corte di Cassazione ha affermato che per valutare la straordinarietà delle opere manutentive deve aversi riguardo oltre che all'ammontare complessivo della spesa necessaria, anche al rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini (cfr. Cass. civ. n. 26733/2008; Cass. n. 25145/2014).

A titolo di esempio ed a riprova della problematicità della fattispecie in esame, non sono da considerare di straordinaria amministrazione gli atti relativi alla riparazione degli impianti idrici, alle attività di pulizia, di disinfezione, disinfestazione, derattizzazione, e di sanificazione del condominio, rientranti chiaramente nell'ordinaria amministrazione in quanto tendono alla conservazione delle cose comuni e comportano oneri economici normalmente inerenti alla gestione ordinaria.

Il ruolo dell'amministratore nella sua prevenzione



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

In quest'ultimo periodo la notizia che più ha allarmato i condomini della zona nord di Milano (e non solo, visto che altri casi sono stati accertati in varie zone della Lombardia) è stato il propagarsi dei casi di legionella che si sono verificati nel mese di luglio 2018.

La legionella è un genere di "batteri gram-negativi aerobi", di cui sono state identificate più di 50 specie, suddivise in 71 sierotipi. Quella più pericolosa, a cui sono stati collegati circa il 90% dei casi di legionellosi, è *L. pneumophila*. La legionella deve il nome all'epidemia acuta che nell'estate del 1976 colpì un gruppo di veterani dell' American Legion riuniti in un albergo di Philadelphia, causando ben 34 morti su 221 contagiati (erano presenti oltre 4.000 veterani). Solo in seguito si scoprì che la malattia era stata causata da un "nuovo" batterio, denominato legionella, che fu isolato nel gennaio del 1977 nell'impianto di condizionamento dell'hotel dove i veterani avevano soggiornato. Il batterio, che si trova normalmente nell'acqua sotto i 60° e prolifera in condizioni di stagnazione, incrostazioni, sedimenti e biofilm, può essere letale soprattutto per le persone anziane oppure con basse immunità, come, ad esempio, i malati di cancro.

Le condutture dell'acqua sono dunque un ambiente favorevole per il proliferare del battere, soprattutto se prive di manutenzione preventiva.

Il Comune limitrofo alla sede del mio studio, e quindi della maggior parte degli stabili da me amministrati, è stato il paese dove si è maggiormente propagato il batterio: si sono infatti registrati 53 casi di legionellosi, di cui cinque hanno portato i contagiati al decesso. Ricordo che anche nell'estate del 2014 nello stesso comune (Bresso) vi era stato un analogo focolaio, di dimensioni, però, leggermente inferiori.

Rinvenuto il pericolo, è stata mia premura contattare la segreteria del sindaco del mio Comune, per fissare quanto prima un appuntamento finalizzato a conoscere la procedura che il primo cittadino avrebbe messo in atto al fine di prevenire tragici eventi. Constatata la poca conoscenza della materia da parte del soggetto e capendo che da parte sua non ci sarebbe stato in programma nessun tipo di intervento, probabilmente per non creare un impatto negativo, ho deciso di agire personalmente: la vita degli esseri umani è molto più importante di qualsiasi scelta politica o burocratica... anche nel mese di agosto.

Il decreto legislativo 31/01 emanato nel dicembre 2001, riguardante la qualità delle acque destinate al consumo umano, prevede che i controlli di competenza della rete pubblica arrivino fino al confine della proprietà privata, identificato nel contatore: da quel punto in poi la responsabilità è del privato. Questo purtroppo non significa che il problema si fermi al misuratore dell'acqua, anzi. Conosciamo bene tutti quanti la situazione degli stabili in Italia ed è infatti qui che si distingue una buona da una superficiale amministrazione del territorio. È altresì vero che le normative non lo prevedono, ma sensibilizzare la popolazione a seguire dei semplici accorgimenti è una questione di tatto, buonsenso e di umanità. Buonsenso che, anche in questo caso, ho deciso di seguire.

Prima di continuare vorrei porre attenzione su una questione: sappiamo che ogni singolo intervento, con conseguente esborso di denaro, soprattutto se non preventivato, dovrà essere poi giustificato in sede di consuntivo. Quindi se decidiamo di intervenire per una verifica approfondita della magari già esistente qualità delle acque, con un controllo specifico per la legionella,

e i risultati dovessero essere negativi, per taluni soggetti potrebbe essere considerata una spesa inutile. Sui circa 60 stabili da me amministrati, dunque, ho scelto di far eseguire la verifica a soli 22 condomini in base a due criteri molto semplici: la vetustà dell'edificio e la presenza di impianti con serbatoi di accumulo. Infatti i condomini più datati e con poca manutenzione ordinaria sono i più a rischio, oltre a portare ad agire in un continuo stato di emergenza. È per questo motivo che non mi stancherò mai di ripetere che sensibilizzare i condomini alla programmazione di interventi di manutenzione ordinaria preventiva è fondamentale per evitare situazioni di pericolo. Il passo successivo è stato convocare nell'immediato un ente abilitato e certificato a poter eseguire le analisi dell'acqua, per poi procedere con la programmazione dei sopralluoghi negli edifici da me individuati. In tre giorni il piano d'intervento è stato organizzato con telefonate mirate da parte nostra, per individuare i circa 70 punti di prelievo nei 22 condomini, avvisando i soggetti che l'ente notificatore li avrebbe contattati per eseguire un prelievo dell'acqua nei vari appartamenti. Il tutto nella prima settimana di agosto. Successivamente sono partite le telefonate da parte del laboratorio di analisi per fissare gli appuntamenti. Eseguiti i prelievi, sono passate tre settimane di decantazione, necessarie per la rilevazione del batterio. Pervenuti i risultati, è stato constatato che su 22 stabili analizzati ben 8 sono risultati positivi ai test. A questo punto non c'è stato più tempo da perdere. Senza creare inutili allarmismi, ho convocato i consiglieri dei vari condomini interessati in un'unica riunione per poter spiegare loro la situazione, coadiuvato dalla società e dagli analisti di

laboratorio che hanno eseguito le analisi. Da qui si è programmata la fase successiva, ossia organizzare le controanalisi negli 8 condomini in cui il battere ha proliferato. In tutti i condomini interessati dalla problematica ho inviato una lista di comportamenti manutentivi da seguire al fine di evitare qualsiasi pericolo, il tutto accompagnato da una lettera di spiegazione della procedura seguita e dalla fotocopia contenente la mia arringa inviata al sindaco, forse latente in questa situazione, con una copia conoscenza indirizzata all'azienda sanitaria locale (ATS) di competenza. Quindi, nei condomini risultati positivi, è stato necessario eseguire un secondo prelievo, per confermare o meno la presenza del batterio. Dove le analisi sono state confermate ho nuovamente convocato il consiglio di condominio, per scegliere il metodo di sanificazione più idoneo da eseguire a seconda della casistica: trattamenti di varia natura sulle tubazioni dell'acqua oppure trattamenti termici nei serbatoi di accumulo. Vista la situazione, ho quindi deciso di ampliare le verifiche anche agli altri stabili, concordando con i vari consiglieri l'esecuzione dell'intervento. Il caso da me esposto insegna molto. Innanzitutto bisogna essere sempre informati su quello che accade sul proprio territorio, cercando anche di collaborare il più possibile con le pubbliche autorità, sperando che la collaborazione sia reciproca. Infine, evidenzia la necessità di non seguire solo le mere nozioni, ma di utilizzare la programmazione preventiva, l'intuito e il buonsenso, soprattutto nei casi in cui ci sono delle vite umane potenzialmente in pericolo e, da non dimenticare, una responsabilità di tipo penale.

Per una corretta manutenzione ordinaria degli impianti idrosanitari

1. **Rubinetti:** eseguire una pulizia periodica dei rubinetti sostituendo spesso i filtri rompigoccia oppure lasciandoli a bagno nell'anticalcare o nell'aceto.
2. **Condizionatori:** eseguire una manutenzione e pulizia regolare dei filtri del condizionatore.
3. **Doccia:** Eseguire molto spesso la pulizia dei rubinetti e della doccia. Soprattutto una pulizia accurata dei soffioni e del tubo esterno, smontandoli e immergendoli in una bacinella con prodotto anticalcare oppure aceto.
4. **L'impianto privato scaldacqua:** alzare momentaneamente la temperatura dell'acqua fino a 70° (shock termico) facendo scorrere l'acqua, senza sostare nella stanza interessata, areando poi il locale al termine dell'operazione (comunque sentire prima il parere del manutentore di fiducia).

Nel caso di presenza accertata del batterio in condominio:

1. **Evitare** di lasciare al sole le canne per l'irrigazione del giardino.
2. **Evitare** l'utilizzo di vasche con idromassaggio.
3. **Evitare** l'impiego di acqua del rubinetto per riempire gli apparecchi per aerosolterapia oppure ossigenoterapia
4. **Doccia:** fare la doccia solo dopo aver fatto scorrere l'acqua calda e fredda (tenendo le finestre aperte). Durante l'operazione allontanarsi dal punto di emissione dell'acqua.

Si impone una verifica delle informazioni fornite

Come smascherare referenze e 'curricula' falsi



di **Salvatore Cioffi**
Amministratore unico
Aesse srl

Mostrarsi migliori di quel che si è: la tentazione c'è, soprattutto quando si è in cerca di lavoro e si mandano curriculum a destra e a manca sperando di essere convocati per un colloquio o per proporsi ad un amministratore di condominio come fornitore. Ingigantire situazioni, minimizzare i punti deboli, inventare qualche esperienza inesistente, praticamente millantare.

Attenzione: la soluzione esiste. Società, studi professionali ed anche amministratori di condominio, ricorrono sempre più spesso a una pratica poco conosciuta: la verifica delle informazioni. In gergo tecnico si chiama "indagine preassunzionale" e nella versione evoluta "profilazione".

In un periodo come questo, in cui c'è molta offerta di forza lavoro e relativamente poca richiesta, la corrispondenza con le caratteristiche psicologiche e attitudinali ritenute necessarie per una data posizione aperta è, sempre di più, considerata un pre-requisito essenziale nell'ambito della selezione del personale. L'attività di profilazione del candidato, svolta dagli esperti delle risorse umane su elaborazione delle informazioni personali reperibili in rete e in particolare analizzando le interazioni sui social network, serve a valutare il grado di affinità tra il profilo ideale ricercato dall'azienda e quello del candidato. Ciò significa che se non si gestisce in maniera saggia la propria presenza online, in

tutti gli ambiti raggiunti dai motori di ricerca, il rischio è di non poter accedere alla fase di valutazione relativa alle competenze professionali.

La profilazione è considerata un trattamento particolarmente rilevante e delicato dal Codice della Privacy proprio per la sua peculiarità di invasività, volta alla ricostruzione di un vero e proprio profilo del soggetto interessato, al fine di ricavarne giudizi e valutazioni relativi alla selezione lavorativa» spiega alla Repubblica degli Stagisti un esperto di data protection e privacy online: «Per questo sarebbe d'obbligo la notificazione preventiva ai sensi dell'articolo 37 del Codice della Privacy. La corretta procedura di selezione dovrebbe svolgersi fornendo al candidato idoneo consenso informato, in cui siano esplicitamente indicate le finalità di trattamento dei dati, le eventuali modalità delle attività di profilazione, le fonti di raccolta dei dati personali, social e motori di ricerca ad esempio e la potenziale presenza di esperti in selezione del personale, o comunque di soggetti terzi coinvolti». Tutto ciò per ora accade solo in alcune aziende multinazionali, quelle in cui vige una policy di forte trasparenza in merito all'iter selettivo ed è prevista la firma, in sede di colloquio, di documenti di manleva o autorizzazione ad hoc per lo svolgimento di questa tipologia di approfondimenti informativi. Nel resto dei casi si fa (forse un po' sbrigativamente) riferimento all'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi del decreto legislativo 196/2003, la dicitura che inseriamo in fondo al curriculum.

Dal 2018, con l'arrivo dell'atteso nuovo regolamento europeo in materia di data protection, la notificazione preventiva - nell'ottica di un alleggerimento degli oneri burocratici dell'impresa - probabilmente non sarà più obbligatoria. Verranno invece introdotti nuovi istituti e tutele rafforzate per garantire la conformità di questi delicati processi.

Ma nel frattempo meglio imparare in fretta come salvaguardare la propria reputazione da incursioni non gradite. Quali sono gli aspetti a cui bisognerebbe prestare maggiore attenzione quando si interagisce sui social network? «Una risposta univoca non è possibile perché dipende

dalle caratteristiche desiderate nel profilo ricercato» suggerisce l'esperto: «Possono però essere parametri importanti i toni e i contenuti che veicoliamo sui social, il nostro orientamento politico, eventuali attività di volontariato e anche le passioni sportive che, se troppo estreme, vengono ritenute indici di aumentata possibilità d'infortunio con conseguente assenza lavorativa». Insomma un appassionato di parapendio potrebbe essere scartato, in una selezione, perché ritenuto a rischio più di un pigro con l'hobby del collezionismo di francobolli.

«L'unico strumento efficace per autotutelarsi risulta una corretta e specifica configurazione della privacy di tutti gli account, in modalità privacy by design e cioè avendo cura di impostare secondo le nostre esigenze i parametri di visibilità di ogni elemento che rendiamo pubblico» continua il professionista, «con la consapevolezza che potrà essere utilizzato per valutazioni del nostro profilo professionale. Oppure si può optare per la totale assenza dal web, alternativa però ormai difficilmente praticabile nell'era di internet».

Le attività tradizionali di verifica delle informazioni del cv e quelle più specifiche relative alla profilazione vengono in molti casi affidate a società esterne per un esito obiettivo e professionale e una maggiore tutela del candidato. L'analisi effettuata da AESSE Investigazioni relativamente a quanto siano diffuse effettivamente queste pratiche nel mercato del lavoro italiano ha determinato una risposta sorprendente: ben il 60% delle aziende interpellate ha utilizzato nel 2015 queste prassi, nel 43% dei casi elaborando la verifica internamente e nel 37% affidandola a consulenti specializzati.

Le cosiddette indagini preassunzionali, così sono definite in gergo tecnico le attività di verifica dell'esattezza delle informazioni riportate nel cv, con riscontri sulla reputazione nei precedenti posti di lavoro del candidato e note ricavate dai suoi profili social on line, a nostro parere, sono uno strumento fondamentale per l'amministratore condominiale, oggi "building manager".

Info: www.aesseinvestigazioni.it

prevenire indagando

www.aesseinvestigazioni.it

Per un trattamento corretto dei dati personali



di Giandomenico Graziano

Il 28 maggio 2018 è entrato in vigore il Regolamento UE numero 679 del 2016, noto a tutti come GDPR (General Data Protection Regulation) avente per oggetto la disciplina della protezione dei dati a livello europeo.

Tale regolamento si applica anche nei confronti dell'amministratore di condominio, in quanto è un professionista che viene a conoscenza dei dati personali altrui. Si noti che la protezione dei dati personali in condominio era già stata oggetto del D. Lgs. n. 196/2003, ossia del Codice della Privacy. All'art. art. 4 c. 2 lett. F si legge che è "Titolare del trattamento dei dati" colui che "assume le decisioni in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento di dati personali e agli strumenti utilizzati, ivi compreso il profilo della sicurezza".

Con l'entrata in vigore della Riforma del Condominio nel 2012, il Garante della Privacy ha chiarito la modalità di trattamento da parte dell'amministratore dei dati dei condomini. In particolare, ai sensi dell'art. 1130, comma sesto, l'amministratore ha l'obbligo di mantenere un registro di anagrafe condominiale che contiene tutte le generalità dei condomini.

Il Regolamento UE 2016/679 ha ampliato le responsabilità e i doveri del titolare e del responsabile del trattamento.

Per maggiore occorre far chiarezza sulla terminologia utilizzata dal legislatore europeo.

Ai sensi dell'art. 4 GDPR, per dato personale si intende qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile (c.d. "interessato"); si considera identificabile la persona fisica che può essere identificata, direttamente o indirettamente, con particolare riferimento a un identificativo come il nome, un numero di identificazione, dati relativi all'ubicazione, un identificativo *on line* o a uno o più elementi caratteristici della sua identità fisica, fisiologica, genetica, psichica, economica, culturale o sociale.

La tutela prevista dal Regolamento UE è volta esclusivamente alle persone fisiche.

Nel caso in cui il condominio amministrato sia composto esclusivamente da persone giuridiche (associazioni, fondazioni, società, enti), non sorge alcun problema di tutela dei dati personali.

Per trattamento, si intende una serie di operazioni applicate ai dati personali di uno o più individui. Ad esempio, la registrazione, la raccolta, l'organizzazione, la modifica, la consultazione, la diffusione e l'uso di tali dati in proprio possesso.

Le informazioni che devono essere raccolte sono le seguenti:

- il nome e i dati di contatto dello Studio di amministrazione, dei Condomini amministrati titolari del trattamento,
- le finalità del trattamento distinte per tipologie di trattamento (ad esempio: trattamento dei dati dei condomini per l'attività di amministrazione condominiale come da mandato conferito con delibera assembleare, trattamento dei dati di contatto dei fornitori del Condominio)
- la descrizione delle categorie di interessati (ad esempio: condomini, fornitori, dipendenti, clienti)
- la descrizione dei dati personali oggetto di trattamento (ad esempio: dati anagrafici, dati relativi a condanne penali);
- le categorie di destinatari a cui i dati sono stati o saranno comunicati, riportati, anche semplicemente per categoria di appartenenza, indicando i titolari (es. fornitori del Condominio).

- l'indicazione di eventuali trasferimenti di dati personali verso un paese terzo
- termini ultimi previsti per la cancellazione delle diverse categorie di dati, individuando i tempi di cancellazione per tipologia e finalità di trattamento
- la descrizione in termini generali delle misure di sicurezza

Tale lista è dinamica in quanto deve continuamente essere aggiornata con lo sviluppo della tecnologia e l'insorgenza di nuovi rischi.

Il titolare del trattamento è colui che mette in atto misure tecniche ed organizzative adeguate per garantire, ed essere in grado di dimostrare, che il trattamento stesso stato svolto secondo le disposizioni della GDPR.

Responsabile del trattamento è colui che tratta i dati personali per conto del Titolare.

Per quanto riguarda il condominio, il soggetto titolare del trattamento è la "compagine condominiale"; mentre il responsabile del trattamento è l'amministratore.

Quest'ultimo riveste quindi un duplice ruolo di rappresentante legale e titolare del trattamento dei dati del condominio.

Tra gli oneri del responsabile di trattamento è da segnalare quello di redigere l'informativa, ossia un documento con indicate le finalità, le modalità del trattamento, la natura obbligatoria o facoltativa del conferimento dei dati, i soggetti che possono venirne a conoscenza, l'ambito di diffusione dei dati, il periodo di detenzione dei dati. Deve essere specificato inoltre il nominativo del titolare del trattamento e i suoi recapiti.

Tale informativa deve essere consegnata all'inizio del trattamento a tutti i condomini e a chiunque goda di diritti reali e/o di godimento.

Nel caso in cui nell'esercizio delle sue funzioni, l'amministratore deve trattare dati personali che potrebbero rilevare informazioni sensibili, quali ad esempio l'origine razziale, le opinioni politiche, lo stato di salute o l'appartenenza ad associazioni sindacali, dovrà ottenere preventivamente il consenso dell'interessato (cfr. art. 9 GDPR).

Senza il consenso, ogni operazione svolta dal titolare dei dati per scopi che esulano l'oggetto dell'informativa, è illecita.



Lavori eseguiti dal gruppo Pemd

Per controllare la proliferazione della Legionella

pubbli
redazionale

Corretta progettazione e adeguata manutenzione



Ci risiamo. Come purtroppo sempre più spesso accade, soprattutto nei periodi estivi, si ritorna a parlare di Legionella.

I media per giorni hanno raccontato il succedersi dei casi di Bresso, Brescia, Mantova, Torino con decine di persone ammalate e diversi deceduti.

Ma che cos'è la Legionella e qual è il ruolo dell'Amministratore di condominio in tale ambito?

I batteri del genere Legionella sono microrganismi invisibili ad occhio nudo ma largamente distribuiti in natura in grado di colonizzare impianti idrici artificiali, raggiungendo, in alcuni casi, concentrazioni pericolose per la salute umana.

Il rischio aumenta notevolmente in presenza di impianti che comportano il ristagno e la nebulizzazione dell'acqua, quali ad esempio docce, rubinetti, sistemi di irrigazione e di persone particolarmente suscettibili, come anziani, fumatori, soggetti già debilitati da altre patologie ecc.

La malattia dei Legionari (tecnicamente Legionellosi) è contratta generalmente dall'inspirazione di micro-goccioline di acqua contaminata (aerosol) da parte di soggetti suscettibili. Diversamente l'assunzione di acqua contaminata non causa la malattia. Nel caso degli edifici condominiali il rischio maggiore è costituito dagli impianti per la produzione di acqua

calda sanitaria centralizzata, dai bollitori, dai serbatoi di accumulo e dalle tubazioni delle parti comuni, poiché in essi molto spesso sussistono condizioni favorevoli allo sviluppo della Legionella quali ad es. la temperatura (tra i 25 °C e i 50 °C), il ristagno dell'acqua, incrostazioni, calcare, corrosioni e così via.

Solo una corretta progettazione e un'adeguata manutenzione degli impianti consentono di controllare la proliferazione della legionella.

Le Linee guida nazionali per il controllo e la prevenzione della legionellosi pubblicate in Conferenza Stato-Regioni nel 2015 e recepite successivamente da diverse Regioni con propri atti e delibere (Emilia Romagna, Veneto, Sicilia, Toscana, Piemonte ecc.) conferiscono all'Amministratore di condominio un ruolo cruciale nella prevenzione dei casi di malattia.

A tal proposito nelle succitate linee guida viene riportata chiaramente:

la necessità di far eseguire una Valutazione del rischio Legionella in tutte le strutture con impianti potenzialmente a rischio, compresi i condomini; l'importanza cruciale di avere Amministratori formati e consapevoli del rischio Legionella il ruolo dell'Amministratore nell'informare e sensibilizzare i singoli condomini sull'opportunità di adottare misure preventive

Alla luce di ciò risulta evidente come l'Amministratore, in quanto responsabile e garante della salubrità dell'acqua distribuita all'interno del condominio, non può e non deve trascurare il rischio Legionella, adoperandosi prontamente in modo da prevenire casi di malattia e con essi tutte le implicazioni economiche e legali che ne possono conseguire.

Per fare ciò un'attenta valutazione del rischio Legionella, la manutenzione regolare degli impianti ed analisi di laboratorio periodiche risultano fortemente consigliati.

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



Adempimenti fiscali in ambito condominiale

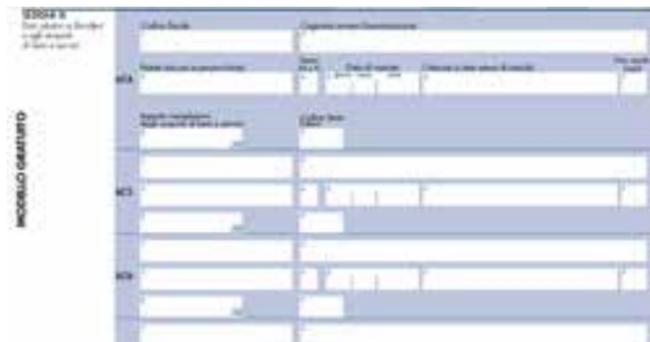


di Alfredo Carseni
consulenza@anapic.it

Si registra fortunatamente un piccolo alleggerimento degli adempimenti fiscali per l'amministratore di condominio. Per una volta l'Amministrazione finanziaria è andata davvero nella direzione della semplificazione fiscale. Si tratta di una goccia nel mare ma accogliamo il provvedimento con soddisfazione. Con la risoluzione 67/E/2018 pubblicata il 20 settembre 2018 infatti l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i corrispettivi pagati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, sui quali è già stata operata la ritenuta d'acconto dell'8 per cento, non devono essere indicati nel quadro AC, sezione III del Modello Redditi e del quadro K del modello 730 composto da tre sezioni:

- la sezione I contiene i dati necessari all'identificazione del condominio;
- la sezione II contiene i dati catastali dell'edificio condominiale oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- la sezione III contiene le informazioni relative ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi.

Al fine di apprezzare compiutamente la novità normativa riprendiamo però i punti salienti della disciplina che regola tale adempimento fiscale. Uno degli obblighi fiscali



dell'amministratore di condominio è proprio quello della compilazione e presentazione del Quadro AC del modello Unico personale dell'amministratore, adempimento a cui è tenuto l'amministratore di condominio in carica al 31 dicembre dell'anno precedente alla presentazione della dichiarazione annuale dei redditi (mod. Unico o mod. 730) e quindi dell'anno cui si riferisce la comunicazione. Tale disposizione legislativa trova la sua fonte nell'art. 7, c. 9, D.P.R. n. 605/1973 in materia di «Disposizioni relative all'anagrafe tributaria e al codice fiscale dei contribuenti». È tenuto alla compilazione del quadro AC l'amministratore di condominio, in carica al 31.12, indipendentemente dal fatto che al momento della compilazione o presentazione della dichiarazione l'amministrazione sia passata ad altro soggetto. La scadenza della presentazione ed invio telematico del quadro AC è fissata per i redditi 2017 al 31 ottobre 2018, cioè alla presentazione della Dichiarazione dei redditi Unico, mediante procedura telematica con Fisco Online oppure mediante un intermediario (Dottore Commercialista, Ragioniere, Caf, ecc.) abilitato al servizio Entratel.

L'amministratore che intende avvalersi della possibilità di ravvedere la presentazione di UNICO (e quindi del Quadro AC) nei 90 giorni successivi al termine ordinario (29/01/2019), deve versare una sanzione ridotta pari a 25 euro. Il versamento dovrà essere effettuato mediante delega di pagamento modello F24, avendo cura di indicare il codice tributo 8911 e, quale anno

di riferimento, l'anno in cui si è commessa la tardiva presentazione. Le dichiarazioni presentate con un ritardo superiore a 90 giorni sono, invece, considerate omesse e l'omessa presentazione del Quadro AC è soggetta a sanzione che va da 258 a 2.065 euro, non ha conseguenze per il condominio bensì esclusivamente per l'amministratore di condominio. L'articolo 1, comma 1, D.M. 12 novembre 1998 impone più precisamente il seguente adempimento:

1. L'amministratore del condominio negli edifici deve comunicare annualmente, oltre al proprio codice fiscale e ai propri dati anagrafici (cognome, nome, luogo e data di nascita):
 - a) relativamente a ciascun condominio, il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo completo e lo specifico codice di natura giuridica;
 - b) relativamente a ciascun fornitore, il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale, il domicilio fiscale, nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare. Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti si applicano le disposizioni dell'art. 6 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Come indicato in premessa tali informazioni devono essere esposte nel quadro AC del modello Redditi. Tuttavia lo stesso articolo 1, comma 2, D.M. 12 novembre 1998 prevede che:

2. Non devono essere comunicati:
 - a) i dati relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
 - b) i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte;

- c) con riferimento al singolo fornitore, i dati elencati alla lettera b) del comma precedente qualora l'importo complessivo degli acquisti effettuati nell'anno solare non sia superiore a 258 euro.

Proprio il punto b) del comma 2 articolo 1 D.M. 12 novembre 1998 ha spinto un contribuente a proporre interpello all'Agenzia Entrate per capire meglio se l'esonero di cui al punto b) potesse ricomprendere anche tutti i casi in cui è già stata operata una ritenuta dall'istituto di credito, sui corrispettivi pagati dal condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

L'Agenzia delle Entrate ha condiviso la soluzione prospettata nell'interpello, chiarendo che le informazioni che l'articolo 1 di cui sopra impone di comunicare all'Agenzia Entrate costituisce una duplicazione visto che i corrispettivi pagati vengono esposti nel modello 770, quadro SY, sezione III degli intermediari e cioè degli Istituti di Credito. Quindi si tratta di informazioni del tutto assimilabili a quelle previste dall'articolo 1 comma 2 del D.M. 12 novembre 1998.

Non solo, l'Agenzia delle Entrate ricorda che tutti i dati identificativi dei bonifici effettuati dai contribuenti in riferimento a interventi di recupero del patrimonio edilizio sono già stati comunicati all'Agenzia delle Entrate tramite i bonifici "parlanti" identificati sul modello di pagamento come "bonifici per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici".

Alla luce delle sopra descritte considerazioni l'Agenzia delle Entrate conclude affermando che la sezione III del quadro AC del modello Redditi e del quadro K del modello 730, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, può non essere compilata da parte dell'amministratore.



Il Supercondominio pensato dal legislatore



di Francesco Spagni
consulenza@anapic.it

Come noto la legge di riforma in materia condominiale (L. n. 220/2012) ha introdotto l'art. 1117 bis c.c. il quale prevede che "le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117". Come avvenuto in altre parti della riforma, l'intervento legislativo ha recepito i pregressi interventi interpretativi della Corte di Cassazione rendendoli norma di legge, nel tentativo di adeguare la normativa codicistica alla sempre maggiore complessità tecnica e costruttiva degli interventi edilizi, che sempre più raramente si identificano con la realizzazione di corpi di fabbrica del tutto autonomi così come percepiti tradizionalmente in passato. Persino la realizzazione di unità autonome quali villette a schiera, ecc, non è sempre esente dalla natura condominiale di alcune parti quali ad esempio viali d'accesso, zone verdi comuni, illuminazione, venendo a costituire fattispecie note come il cosiddetto condominio orizzontale. Oppure edifici autonomi oggetto di complesse lottizzazioni e/o interventi edilizi vedono parti vitali dei fabbricati, come le reti fognarie o di raccolta acqua, gli impianti complessi e le zone a verde, in comune tra loro. Sono proprio tali situazioni, in cui i condòmini delle singole unità immobiliari o dei singoli edifici non percepiscono la diretta

condominalità dei beni/servizi comuni, a generare maggior contenzioso, che se non ben gestito dall'amministratore a livello comunicativo ed esplicativo, rischia di approdare spesso alle aule giudiziarie. Anche il proprietario di una villetta a schiera ad esempio, che comprando l'immobile riteneva di liberarsi da vincoli condominiali, deve comprendere di dover pagare i servizi anche indirettamente collegati al proprio immobile, così come un condominio di edifici deve poter comprendere che se vi sono malfunzionamenti della rete fognaria comune ad altri fabbricati, pur se gli effetti danneggiano questi ultimi, si deve fare fronte ugualmente in comune alla loro eliminazione. Il funzionamento complesso e non completo dell'istituto supercondominio concepito dal legislatore non aiuta, posto che per le opere di manutenzione e gestione straordinaria non può operare l'art. 67 III comma Disp. Att. cc mediante la nomina di rappresentante all'assemblea del supercondominio, occorrendo viceversa convocare e far partecipare alle delibere i singoli condòmini di tutti gli edifici o unità immobiliari coinvolti. Anche in tal caso però una buona cooperazione tra gli amministratori dei singoli immobili e una buona comunicazione tra i condòmini coinvolti evita contenziosi molto spesso inutili e non risolutivi dei problemi insorti.



Tuteliamo gli animali: sempre!!

Per formare nuovi amministratori manager

È stato recentemente avviato da ANAPIC (Associazione Nazionale Amministratori, Professionisti immobili e Condòmini), presso l'Istituto professionale di Stato "Gaetano Pessina" di Como, un Corso triennale di specializzazione con la finalità di "formare" una nuova figura professionale, quella del "Building Manager". Le recenti normative di Legge dello Stato Italiano impongono infatti un "superamento" della tradizionale figura professionale dell'amministratore di condominio, richiedendo tutta una serie di competenze (giuridiche e fiscali), con definitiva promozione del suo ruolo a un livello squisitamente manageriale. In assenza di un vero e proprio Albo ufficiale degli Amministratori, ANAPIC ha scelto così di procedere nella direzione della riqualificazione di chi è oggi chiamato ad amministrare stabili e persone, partendo dalla scuola stessa, sede ideale per un primo approccio alla materia.

Le tematiche affrontate dagli aspiranti "Building Manager" dell'Istituto "Gaetano Pessina" saranno:

- Diritto condominiale e Programma gestionale in classe Terza (30 ore);
- Contratti e Programma gestionale in classe Quarta (20 ore); Comunicazione, Privacy, Curriculum vitae, Diritto del Lavoro e Programma gestionale in classe Quinta (15 ore).

Fino al conseguimento finale dell'attestato per l'esercizio della professione di Amministratore di immobili e condòmini.

"Lo scopo è quello di formare nuove figure professionali - spiega Lucia Rizzi, Presidente Anapic - che siano in grado di custodire, gestire e valorizzare il Patrimonio Immobiliare, garantendo ai condòmini un servizio di qualità, nel rispetto delle norme vigenti, e assicurando a chi ci abita il miglior comfort abitativo.

Anapic istruirà dunque, con la collaborazione di validi Professionisti, i giovani allievi delle classi Terze, Quarte



Firma della Convenzione stipulata con il Presidente dell'Istituto Pessina e il Presidente di ANAPIC.

e Quinte dell'Istituto Pessina, garantendo ai migliori studenti borse di studio e inserimento presso Studi di Amministratori con uno stage di preparazione preliminare. Una collaborazione preziosa per noi, quella realizzata con l'Istituto professionale Pessina di Como, grazie alla disponibilità del suo Dirigente Scolastico, il professor Domenico Foderaro".

ALTRE INFO:

Istituto Professionale di Stato per i Servizi Commerciali, Turistici e Sociali "Gaetano Pessina".
Via Milano 182, Como. Tel. 031/2765511 - Fax 031/302461. www.istitutopessina.gov.it

Condominio Cardioprotetto: un progetto Anapic al Municipio 4

Si chiama "Condominio Cardioprotetto": è l'ultimo - in ordine di tempo - progetto di Anapic, nella direzione di una "evoluzione" contemporanea dell'idea stessa di condominio...

Inteso non più come aggregazione casuale di persone, che - annoiatissime - vengono convocate una volta all'anno almeno per deliberare sulle spese, passate e future, dello stabile in cui risiedono...

Magari anche solo per portare all'attenzione di chi ci vive le magagne e le carenze, tipiche di ogni condominio: dai rumori/odori molesti, agli intonaci nelle parti comuni che si staccano; dall'uso del cortile condominiale, alla sicurezza dello stabile, in tempi di insicurezza e malcostume.

Una presentazione "importante", il 9 novembre scorso, nella Sala Consigliere Municipio 4 di Milano, con il saluto della presidente Anapic, Giulia Rizzi, supportata da Giorgio Celestino, assessore Cultura e sicurezza Municipio 4, e dal suo presidente, Paolo Guido Bassi. Dopo un breve saluto di Alan Rizzi, direttore della

rivista Anapic, il ribadito impegno dell'onorevole Marco Osnato e del responsabile dell'Associazione 69mila vite da salvare, per sviluppare e incentivare le varie realtà condominiali milanesi e lombarde e persino nazionali sul problema dei tanti i cittadini che in un anno si sarebbero potuti salvare installando in ogni condominio (sopra i venti condomini) un "defibrillatore", strumento ormai indispensabile, semplice da usare, per tutelare la salute dei cittadini (non solo condomini), colpiti da problematiche cardiocircolatorie.

Infine il contributo dell'avvocato Augusto Cirila e del dottor Marco Rota, sul rischio di responsabilità omissive in ambito condominiale.

Si tratta insomma, come hanno ribadito molti degli intervenuti, di un importante progetto, che - presentato in altre sedi municipali e persino in Parlamento come proposta di legge - aiuterebbe a modernizzare l'idea stessa di Condominio, nella direzione di una sempre maggiore responsabilità, non solo degli amministratori manager, ma degli stessi condomini (S.V.)



Durante il Convegno da sinistra: G. Rota, L. Rizzi, P.G. Celestino, M. Osnato e A. Cirila.

Anche presso il Municipio 5 si illustrerà l'iniziativa



Il presidente Anapic, Lucia Rizzi, con l'onorevole Paola Fassinetti

Seguiranno gli interventi per il Municipio 5 del Presidente Alessandro Bramati, dell'assessore Roberto Robledo Lupi e del consigliere Carlo Serini.

Porterà il suo contributo la deputata di Fdi Paola Frassinetti da sempre impegnata sul tema dei condomini. Per la Regione saranno presenti il sottosegretario Alan Rizzi e l'assessore alla salute Giulio Gallera che concluderà i lavori.

Questa iniziativa rappresenta sicuramente un punto di partenza per sviluppare ulteriormente una disamina obbiettiva dei problemi in relazione a questa importantissima iniziativa, cui Anapic sta dedicando tutte le sue energie.



con il patrocinio del Municipio 5

Venerdì 30 novembre
dalle ore 18,00 alle 20,00

Condominio Cardioprotetto
presso Sala Consigliere Municipio 5
Viale Tibaldi, 41 - Milano

- ore 18,00 Saluto e presentazione del progetto "Condominio Cardioprotetto" a cura del Presidente ANAPIC da parte Dott.ssa Lucia Rizzi
- ore 18,10 Saluto da parte Dott. Alessandro Bramati Presidente Municipio 5
- ore 18,20 Saluto da parte Dott. Roberto Robledo Lupi Assessore allo Sport Tempo Libero e politiche della Salute Municipio 5
- ore 18,30 Saluto da parte Dott. Alan Rizzi Sottosegretario rapporti con delegazioni
- ore 18,50 Saluto da parte Dott. Carlo Serini Consigliere Municipio 5
- ore 19,15 Saluto da parte On. Avv. Paola Frassinetti
- ore 19,30 Associazione "Sessantamila viteda salvare Altomilanese Onlus"
- ore 19,45 La tutela della salute del condomino Avv. Stefania Gallo
- ore 20,00 Saluto e conclusione Avv. Giulio Gallera

Rinfresco

comune.milano.it/municipio5

Quello del Condominio Cardioprotetto è per noi di Anapic un progetto fondamentale... Ci stiamo mettendo il "cuore", esordisce entusiasta Lucia Rizzi, Presidente dell'associazione.

Nel contesto di una serie di conferenze organizzate sul tema nei municipi milanesi, (la prima è stata fatta l'8/11, nel Municipio 4, con la presenza dell'On. Marco Osnato), venerdì 30/11 pv verrà trattato lo stesso importante tema anche nel Municipio 5.

Alla conferenza interverranno oltre alla Presidente di Anapic Lucia Rizzi che introdurrà il tema, l'avvocato Stefania Gallo e il Presidente dell'associazione "Sessantamila viteda salvare Altomilanese Onlus" che parleranno del concetto di tutela della salute del condominio.

2018

SAVE THE DATE



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



MERCOLEDÌ
5
DICEMBRE
14,30 18,30

CONVEGNO

La fatturazione elettronica nel condominio e il contratto di appalto

IlSole24Ore Auditorium Viale Monte Rosa 91 Milano

Molte le novità: cambiamento epocale anche per gli amministratori sul nuovo adempimento della fattura elettronica obbligatoria previsto dalla legge di Bilancio 2018 e approfondimento sul contratto di appalto per gli amministratori condominiali.

14,00	Registrazione dei partecipanti	14,30	Saluti di benvenuto e introduzione lavori Nicola Maria Frangi <i>Consigliere Delegato Odcec Milano</i>
Moderatore	Saverio Fossati <i>Giornalista IlSole24Ore</i>		Lucia Rizzi <i>Presidente ANAPIC</i>

Nicola Maria Frangi <i>Consigliere Delegato Odcec Milano</i>	La fatturazione elettronica, obbligo dal 1 gennaio 2019: modalità operative e adempimenti per gli amministratori
Giacomo Rota <i>Giudice sezione VI Civile Tribunale di Milano</i> Augusto Ciria <i>Avvocato in Milano</i>	Il contratto di appalto: le criticità della denuncia dei vizi e la sospensione dei pagamenti
Laura Restelli <i>Presidente Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano</i> Nunzia Radoia <i>Segretario Commissione Amministrazioni Immobiliari Odcec Milano</i>	La revisione condominiale: verifica del rendiconto condominiale



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

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

DIRETTORE RESPONSABILE
Alan Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

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
redazione@amministratoremanager.it



Sommario

Condominio cardioprotetto	L. Rizzi	3
Serietà e professionalità	A. Rizzi	5
Varie forme di "cappotto" a tutela del patrimonio edilizio	A. Lucio Colombini	6
Un delicato bilanciamento tra opposti interessi	Giacomo Rota	8
La qualità del Made in Italy punta sempre in alto	Duelle	13
Sentenze in materia di spese condominiali	A. Ciria	14
La cessione dell'Ecobonus a una ESCo qualificata	Evolve	16
Regolamento condominiale con clausole vessatorie	S. Gallo	20
Immissioni oltre i limiti della normale tollerabilità	L. Bridi	22
Un revisore per verificare i conti del condominio	L. Restelli	24
Regole certe e coerenti per una gestione trasparente	Giuseppe Rota	26
Il ruolo dell'amministratore nella sua prevenzione	G. Marelli	28
I beni significativi e il condominio	A. Candigliota	24
Come smascherare referenze e 'curricula' falsi	S. Cioffi	30
Per un trattamento corretto dei dati personali	G. Graziano	32
Corretta progettazione e adeguata sanificazione	Eurocert	34
Adempimenti fiscali in ambito condominiale	A. Carseni	35
Il Supercondominio pensato dal legislatore	F. Spagni	38
Per formare nuovi amministratori manager	ANAPIC	39
Condominio cardioprotetto: un progetto ANAPIC al Municipio 4	ANAPIC	40
Anche presso il Municipio 5 si illustrerà l'iniziativa	ANAPIC	41

COMMISSIONE AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
PRENOTAZIONE OBBLIGATORIA SU:
WWW.ODCEC.MI.IT

4
C.F.P.

MATERIE GRUPPO C NON CARATTERIZZANTI
4
C.F.P.

REVISORI LEGALI
C.F.P.



DATEV
KOINOS

Le tappe del 2018...



- Realizzazione del sito dedicato alla nostra Rivista www.amministratoremanager.it
- Inserimento del corso ANAPIC per Building Manager nel programma didattico dell'Istituto Pessina di Como
- Realizzazione del progetto "Condominio Cardioprotetto"
- Costruzione del sito www.condominiocardioprotetto.eu
- Ampliamento delle collaborazioni
- Organizzazione di Convegni importanti per la formazione continua
- Conseguimento di ambiziosi obiettivi ... sempre con il cuore e la passione!
- Realizzazione prossimo testo didattico ANAPIC

Grazie alle persone che sono al mio fianco per migliorare una professione diventata sempre più difficile e impegnativa

Grazie agli Sponsor, ai Professionisti, ai collaboratori che ci sostengono e supportano i nostri Amministratori

Grazie a tutti...



Il mio augurio di un sereno Santo Natale ed un felice Anno Nuovo.

Lucia Rizzi