



mmministratore manager

ANAPIC



Rettagliata gas e luce

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

Anno 1 numero 1 - giugno/agosto 2017



Il futuro? È manager!



® Ascensori e Montacarichi dal 1969

www.duellelift.com

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

Perché realizzare una rivista?

editore@amministratoremanager.it

La realizzazione della rivista di **ANAPIC** denominata **Amministratore manager** si è rivelata un'esigenza dettata dalle necessità dei nostri Amministratori che, trovandosi a fronteggiare quotidianamente i problemi del "microcosmo condominiale", hanno spesso bisogno del supporto di professionisti e di *partners*. L'idea editoriale della rivista si è concretizzata nella realizzazione di articoli inerenti i temi più svariati, con argomentazioni pratiche per chiarire e spiegare al lettore, quali siano i corretti comportamenti da adottare in determinati casi, (esempio: le verifiche obbligatorie degli impianti con-

dominiali, le modalità per la convocazione di una assemblea, se è possibile installare le telecamere rispetto alla *privacy*, etc...).

L'obiettivo prioritario dell'Associazione, è quello di rinnovare l'immagine ed ampliare le competenze dell'amministratore di condominio, trasformandolo da semplice "burocrate" ad un vero e proprio **Building Manager**, in grado di offrire un effettivo e concreto contributo al condominio, attraverso la riqualificazione dell'edificio alla quale consegue anche una maggiore valorizzazione.

Ulteriore presupposto è dovuto al fatto che in Italia, ad oggi, non è previsto nessun "Albo degli Amministratori" ma soltanto libere associazioni di categoria che, come **ANAPIC**, oltre a divulgare la cultura del condominio, assicurano una continua formazione; **ANAPIC** ha inciso in tal senso anche con la realizzazione della propria rivista.

L'amministratore di condominio oggi, attraverso la continua formazione prevista dalla Legge, è in grado di utilizzare nuovi strumenti informatici per garantire la trasparenza del suo operato e dare un concreto resoconto della gestione del patrimonio immobiliare che amministra.

ANAPIC è al fianco dei propri associati, con la consapevolezza di avere una grande responsabilità con passione e professionalità, ma soprattutto con una continua e specifica preparazione si formano i moderni amministratori, al fine di salvaguardare, amministrare e riqualificare il Patrimonio immobiliare Nazionale.



di Lucia Rizzi
Presidente Anapic



Rivista trimestrale a cura di ANAPIC di informazione, di gestione condominiale e patrimoniale Anno 1 numero 1 - marzo/maggio 2017



Come convocare l'assemblea di condominio



di Marco Ribaldone
consulenza@anapic.it

Tutti (o quasi) vivono in condominio. E tutti sanno che l'elemento centrale della vita all'interno di queste realtà, il vero e proprio snodo centrale, è rappresentato dall'assemblea e cioè dalla riunione formale di tutti i condomini. Una sorta di creatura mitica, sul conto della quale circolano voci e credenze spesso errate ed anche fantasiose.

Vale, quindi, senz'altro la pena di parlare dell'assemblea, anche al fine di chiarire aspetti che, pur semplici, sono comunque ignoti ai non addetti ai lavori.

L'assemblea condominiale può essere vista sotto due aspetti diversi. Ha – per così dire – due “volti”: è l'organo sovrano del condominio ed è, al tempo stesso, la sede migliore, in cui i singoli condomini possono – e, per certi aspetti, devono – dare il loro contributo alla vita del condominio.

Essa può essere, per praticità espositiva, suddivisa in tre momenti o fasi: la fase preliminare o introduttiva, la fase di svolgimento vero e proprio e, infine, la fase successiva, di esecuzione (fisiologia della vita in condominio) o di impugnazione (patologia della vita in condominio) della delibera.

In questa sede, si esaminerà la fase preliminare o introduttiva, essenzialmente costituita dall'avviso di convocazione: i suoi presupposti, il suo contenuto, le modalità del suo invio, i suoi destinatari e quant'altro.

L'ASSEMBLEA È CONVOCATA DALL'AMMINISTRATORE

[art. 66 disp. att. cod. civ.].

Questi vi provvede di sua iniziativa al



termine di ogni esercizio, quando l'assemblea deve essere chiamata – tra le altre cose – ad approvare il rendiconto della gestione relativa all'anno precedente ed il preventivo per l'anno successivo. Questa periodicità di convocazione trova la sua fonte principale nel già citato art. 66 disp. att. cod. civ., che parla esplicitamente dell'assemblea convocata “*annualmente*”; essa trova, però, anche una fonte, per così dire indiretta, negli artt. 1130, ultimo comma, e 1135, primo comma, n. 3), cod. civ. La prima di queste disposizioni prescrive che l'amministratore renda il conto della sua gestione alla fine di ogni anno e la seconda attribuisce all'assemblea il potere di approvare tale rendiconto. È chiaro, quindi, che, se il rendiconto deve essere approvato ogni anno e tale approvazione deve avvenire ad opera dell'assemblea, questa deve essere chiamata a riunirsi almeno una volta all'anno.

L'amministratore può, inoltre, convocare l'assemblea “*in via straordinaria*” ogni qual volta lo reputi necessario. Egli deve anche convocare l'assemblea quando – dice l'art. 66 disp. att. cod. civ. – riceve una richiesta in tal senso “*da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio*”.

In questo caso, l'amministratore non ha potere discrezionale, ma è tenuto a convocare l'assemblea. Infatti, se egli non vi provvede entro dieci giorni, i condomini, già autori della richiesta, possono procedere direttamente alla convocazione. Ugualmente, egli non ha potere discrezionale ed è “costretto” quando uno o più condomini gli chiedono di convocare l'assemblea per deliberare su una delle innovazioni previste dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ.: essenzialmente, interventi volti al miglioramento della sicurezza e della salubrità degli edifici e degli impianti, all'eliminazione delle barriere architettoniche, al contenimento del consumo energetico degli edifici, alla realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio ed alla produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili, installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo.

Qualora un condominio sia privo di amministratore, ciascun condomino può convocare l'assemblea [art. 66, secondo comma, disp. att. cod. civ.].

L'amministratore conserva il potere di convocare l'assem-

blea anche successivamente allo spirare del termine del suo incarico. Questo, infatti, coincide con la fine dell'anno (e della gestione) e proprio in quel momento l'assemblea deve essere chiamata a pronunciarsi sulla nomina dell'amministratore per il nuovo anno, nonché sul rendiconto consuntivo dell'esercizio appena concluso, presentato dall'amministratore uscente, e sul preventivo di spesa per il nuovo anno. È, pertanto, evidente che deve configurarsi una sorta di *prorogatio* del potere di convocazione dell'amministratore.

L'AVVISO DI CONVOCAZIONE

Esso deve pervenire ai condomini “*almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza*” [art. 67 disp. att. cod. civ.]. L'avviso è un atto recettizio: i cinque giorni, di cui sopra, devono, quindi, intercorrere non tra la data di spedizione e quella indicata per l'assemblea, ma tra il momento in cui l'avviso giunge a destinazione e la data dell'assemblea.

Merita evidenziare che la prova circa il fatto che l'avviso sia giunto a destinazione può essere acquisita anche con presunzioni, purché gravi, precise e concordanti (a mero titolo esemplificativo, si menziona il fatto che le lettere raccomandate vengono recapitate al loro destinatario). Così come merita evidenziare che, secondo la giurisprudenza [Cass. 3.11.2016 n. 22311], nel caso di invio dell'avviso a mezzo di lettera raccomandata e di mancato ritiro del plico, il termine di cinque giorni decorre dall'avviso di giacenza e non dalla consegna al destinatario.

Esiste un caso, nel quale i termini per la convocazione dell'assemblea sono per legge molto più lunghi. Ai sensi dell'art. 1117 *ter* cod. civ., quando l'assemblea è chiamata a deliberare sulla modifica della destinazione d'uso delle parti comuni, la convocazione “*deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione*”.

I destinatari dell'avviso sono tutti i condomini e cioè i soggetti che risultano proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale. Qualora una o più unità siano in comproprietà, è necessario che tutti i comproprietari ricevano l'avviso, pur potendo partecipare all'assemblea – ai

sensi dell'art. 67 disp. att. cod. civ. – uno solo di essi. È stato, tuttavia, osservato che, al fine di poter considerare uno dei comproprietari come ritualmente convocato, è sufficiente “*.. che risulti provato - nella ricorrenza di circostanze presuntive affidate alla valutazione del giudice del merito - che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo abbia reso edotti gli altri della convocazione*” [così Cass. 18.2.2000 n. 1830; in senso conforme, cfr. Cass. 16.2.1996 n. 1206].

L'usufruttuario di una o più unità ha diritto di voto “*negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni*” [art. 67 disp. att. cod. civ.]. Egli deve, quindi, essere convocato quando nell'ordine del giorno sono inseriti tali argomenti. Deve, peraltro, essere convocato insieme al nudo proprietario in alcuni casi: quando egli intenda farsi carico – nell'inerzia del proprietario – delle riparazioni a carico del proprietario, ovvero quando si tratta di deliberare dei miglioramenti, destinati a restare nell'unità immobiliare al momento della restituzione, ovvero delle addizioni al bene.

Gli eredi di un condomino deceduto devono segnalare all'amministratore la loro identità ed i loro recapiti. La Cassazione ha chiarito che, in difetto, l'amministratore, benché sia consapevole del decesso, non è tenuto “*.. ad inviare alcun avviso di convocazione dell'assemblea deliberativa e nessuna invalidità deriva alla delibera, poi adottata senza la comunicazione di tale avviso, dal momento che la stessa convocazione degli eredi non ancora qualificatisi come tali all'amministratore non era necessaria*” [così Cass. 22.3.2007 n. 6926].

Discorso ancora diverso, infine, per i conduttori, relativamente ai quali l'art. 10 L. 392/1978 prevede: “*Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni*”.

La norma non impone la convocazione del conduttore – il quale in quest'ottica, dovrebbe evidentemente essere informato dal locatore dell'avvenuta convocazione – all'assemblea. È, tuttavia, opportuno che l'amministratore agisca con cautela e provveda alla convocazione anche dei conduttori ogniquale volta nell'ordine del giorno ci sono argomenti, su cui devono votare questi ultimi. In questo modo, fermo il fatto che l'eventuale convocazione “inutile” non avrebbe alcun conseguenza, qualsiasi contestazione risulterebbe preclusa già in astratto.

La mancata convocazione anche di uno solo dei condomini comporta l'annullabilità della delibera adottata dall'assemblea. Tale principio, già di elaborazione giurisprudenziale, è poi “confluito” nell'art. 66 disp. att. cod. civ. Peraltro, tale ultima norma deve essere letta in uno con l'art. 1136, sesto comma, cod. civ., ai sensi del quale “*L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente*

convocati?”. Relativamente alla legittimazione a tale impugnativa, la stessa norma è molto chiara, specificando che l’annullabilità deve essere fatta valere “*su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati?*”.

FORMA E CONTENUTI DELL’AVVISO DI CONVOCAZIONE

Per quanto attiene alla forma dell’avviso di convocazione, la legge non prevede alcun vincolo, con la conseguenza che “*.. la comunicazione può essere fatta anche oralmente, in base al principio della libertà delle forme, salvo che il regolamento non prescriva particolari modalità di notifica del detto avviso?*”. Intuibili ragioni pratiche di opportunità, tuttavia, consigliano di redigere gli avvisi di convocazione in forma scritta (nonché di farne invio a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o di lettera raccomandata “a mani” e cioè consegnata direttamente al condomino, che firma una ricevuta, attestante l’avvenuta consegna). L’avviso deve contenere l’indicazione del luogo e dell’ora in cui l’assemblea dovrà svolgersi. Poiché il *quorum*, costitutivo e deliberativo, dell’assemblea è diverso a seconda che questa si riunisca in prima o in seconda convocazione, l’avviso deve indicare sia la data fissata per la prima convocazione sia quella fissata per la seconda. L’art. 1136 cod. civ. dice che l’assemblea in seconda convocazione si riunisce e delibera “*.. in un giorno successivo a quello della prima ..?*”. Peraltro, l’amministratore “*ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell’assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell’assemblea validamente costituitasi?*” [art. 66, quinto comma, disp. att. cod. civ.].

L’avviso di convocazione deve contenere, inoltre, l’indicazione degli argomenti posti all’ordine del giorno e cioè gli argomenti, sui quali i condomini saranno chiamati a confrontarsi e a deliberare. Merita spendere qualche parola su questo aspetto, troppo spesso ingiustamente trascurato.

Gli argomenti posti all’ordine del giorno devono essere indicati in maniera specifica, benché sinteticamente. La Cassazione ha chiarito che tale indicazione deve porre i condomini nella condizione di capire su quali temi l’assemblea è chiamata a pronunciarsi [cfr. Cass. 10.10.2007 n. 21298, cui ha “fatto eco”, in epoca più recente, il Tribunale di Milano con la sentenza n. 5905 del 12.5.2015].

La logica di fondo di questo principio è evidente: solo avendo ben chiaro quali temi saranno trattati, il condomino può consapevolmente decidere se intervenire o meno all’assemblea e, in caso positivo, quale posizione assumere, in termini di voto, ma anche di critiche e/o suggerimenti. In altre parole, egli ha la possibilità di prepararsi, anche documentandosi sui temi in discussione, e di intervenire in assemblea per dibattere e votare con piena coscienza.

È importante che la redazione dell’avviso di convocazione non venga sottovalutata. Basti pensare, al riguardo, che una

delibera, che fosse stata adottata su un argomento non inserito tra quelli all’ordine del giorno, sarebbe annullabile.

Tale invalidità è giustificata dal fatto che, in una simile ipotesi, sarebbe pregiudicato il diritto del condomino di partecipare all’assemblea e cioè si sarebbe in presenza di un vizio afferente il procedimento di convocazione dell’assemblea stessa. Addirittura, questo specifico vizio della delibera è stato percepito come di particola gravità, al punto da giungere a dire – lo hanno fatto il Tribunale di Napoli in data 28.11.2000 ed il Tribunale di Torino in data 30.11.1988 – che, in una simile ipotesi, la delibera risulterebbe impugnabile anche ad opera di un condomino non assente o dissenziente, ma presente per delega.

È, peraltro, evidente che il condomino, il quale rilevasse la non coerenza tra l’ordine del giorno, come riportato nell’avviso di convocazione, e gli argomenti concretamente sottoposti all’assemblea per il voto, dovrebbe formalmente eccepire tale stato di cose e far verbalizzare il suo motivato rifiuto di votare. Ciò, in quanto la sua eventuale accettazione di fatto – espressa attraverso la manifestazione di voto – di un ordine del giorno modificato indurrebbe a concludere che egli si sentiva preparato per la discussione e la votazione e che abbia, quindi, spontaneamente e consapevolmente deciso di votare. Decisione del tutto incompatibile con la volontà di far valere il difetto di comunicazione di cui all’avviso di convocazione.

È da precisare, infine, che tale vizio e la conseguente annullabilità della delibera deve necessariamente essere fatta valere con la “normale” impugnazione della delibera e, cioè, attraverso un giudizio civile, da radicare davanti all’Autorità Giudiziaria nei confronti del condominio nei termini di legge [trenta giorni dalla data dell’assemblea, per i condomini presenti, e trenta giorni dalla data di ricezione del verbale, per i condomini assenti].

Sempre nella logica della necessaria informativa ai condomini convocati, è opportuno che, quando l’assemblea è chiamata a deliberare su un argomento, che trae origine o è, comunque, collegato ad un documento, l’avviso abbia in allegato tale documento. Si pensi – ad esempio – all’avviso di convocazione che “chiama” i condomini a scegliere un’impresa tra le quattro o cinque, che hanno sottoposto all’amministratore un preventivo. Benché la cosa non sia imposta da alcuna norma di legge, è senz’altro preferibile che l’amministratore invii, in uno con l’avviso, anche la copia di tali preventivi. O, ancora, all’ipotesi che l’amministratore riceva la notifica di un atto di citazione, introduttivo di una causa contro il condominio. È senz’altro opportuno che, convocando l’assemblea per le delibere del caso, l’amministratore trasmetta ai condomini copia dell’atto. Con ciò – sia detto per inciso – assolverebbe anche all’obbligo, di cui all’art. 1131, terzo comma, cod. civ., di dare senza indugio notizia all’assemblea dell’esistenza e del contenuto della causa.

Dal 1908 sul territorio



Rettagliata gas e luce

www.rettagliatagaseluce.it

Esternalizzare i rapporti di lavoro



di Marco Cassini
consulenza@anapic.it

La gestione dei rapporti di lavoro all'interno dei condomini comporta, sempre più spesso, la necessità di operare una scelta tra internalizzare od esternalizzare servizi essenziali quali, ad esempio, la pulizia delle parti comuni, la cura del verde o la sorveglianza. In questi casi, la preferenza per l'assunzione diretta di personale subordinato o per l'utilizzo di personale esterno in appalto, può essere influenzata da molteplici fattori, alcuni di essi oggettivi, altri frutto di convinzioni o pregiudizi che non trovano poi corrispondenza con la realtà dei fatti. Si tende, poi, a sottovalutare anche le importanti conseguenze e implicazioni di carattere giuridico che derivano dall'adozione delle due differenti fattispecie, quando una conoscenza più chiara dell'impianto normativo potrebbe, al contrario, aiutare l'amministratore ad informare in maniera corretta i condomini, guidandoli verso l'adozione di scelte più consapevoli.

Proviamo quindi ad evidenziare quali possano essere i pro e dei contro delle due soluzioni, con particolare riferimento, ovviamente, agli aspetti giuslavoristici.

Un primo elemento di valutazione che si è portati a considerare è quello della **convenienza economica**, la quale, a parità di condizioni, si pone di norma a vantaggio del lavoro subordinato. Un addetto alle pulizie assunto direttamente dal condominio, ad esempio, ha generalmente un costo orario più basso rispetto a quello

sostenuto per l'impiego di personale esterno, in quanto non è incrementato dal margine di profitto applicato dall'impresa. Tale differenza può certamente essere ridotta in maniera sensibile rivolgendosi alle cooperative di lavoro, in quanto quest'ultime dovrebbero avere come finalità unicamente quella di offrire ai soci occasioni di lavoro migliori rispetto a quelle che avrebbero operando liberamente nel mercato. È vero anche, tuttavia, che il più delle volte tali realtà nascondono episodi di sfruttamento della manodopera, che, al di là dell'aspetto etico, potrebbero comportare seri problemi anche per il committente. Mi riferisco, in particolar modo, alla **responsabilità solidale** che opera, per volontà di Legge, con riferimento a qualsiasi tipologia di appalto, d'opera o di servizi. Tale responsabilità è stata introdotta dall'art. 29, comma 2, del D.Lgs 176/2003 il quale così recita: *"In caso di appalto di servizi il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, entro il limite di un anno dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi e i contributi previdenziali dovuti"*. La portata sanzionatoria di tale disposizione appare evidente. Poniamo il caso, ad esempio, di un lavoratore di un'impresa o di una cooperativa che sia sotto-inquadrato rispetto alle mansioni effettivamente svolte o che venga pagato meno di quanto risulta in busta paga. Oppure, ancora, pensiamo all'ipotesi di un'impresa o di una cooperativa di lavoro che si trovi a rischio di fallimento. In tutti questi casi, la stipula di un contratto di appalto espone inevitabilmente il committente, nel nostro caso il condominio, ad un rischio di corresponsabilità per il trattamento economico e contributivo dovuto ai lavoratori coinvolti nell'esecuzione dell'appalto stesso, benché soltanto in via subordinata. Tutto ciò impone all'amministratore l'onere di svolgere



una delicata attività di verifica e di monitoraggio, non solo al momento della stipula del contratto, ma per tutta la durata di esecuzione dello stesso. A tutela del condominio, occorrerà, infatti, richiedere, costantemente, una serie di documentazioni comprovanti la capacità economica e la regolarità gestionale dell'impresa appaltatrice, tra i quali rivestono primaria importanza la visura camerale, il DURC, i contratti di lavoro con i dipendenti coinvolti, i Libri Unici del Lavoro e gli F24 quietanziati.

Un elemento, invece, che si pone a sostegno della preferibilità dell'appalto sul lavoro subordinato è l'assunzione, in capo all'appaltatore, dell'**organizzazione del lavoro** e del **rischio di impresa**. L'art. 1665 cod. civ. definisce infatti l'appalto come *"il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro cui si obbliga l'altra parte"*. Per quanto concerne l'aspetto dell'organizzazione del lavoro, i vantaggi sono soprattutto rappresentati dall'alienazione, da parte del condominio, di una serie di problematiche normalmente connesse alla gestione del personale dipendente, come ad esempio la necessità di selezionare i lavoratori da assumere verificandone le relative competenze, la sostituzione dei lavoratori assenti per ferie o malattia o l'adempimento degli obblighi fiscali e previdenziali che derivano dall'essere sostituiti d'imposta. Tali incombenze possono infatti comportare oneri aggiuntivi non irrilevanti, soprattutto quando non ci si affida al supporto di professionisti esperti. Strettamente connessa con l'organizzazione del lavoro è poi l'assunzione del rischio d'impresa, che deve essere intesa con riferimento al verificarsi di ogni evento che possa incidere sull'economicità della prestazione

(aumenti retributivi, maturazione di diritti in capo ai lavoratori, necessità di sostituzione del personale, gestione del contenzioso) e che, solo in parte, può essere trasferito al committente mediante un incremento del compenso pattuito.

Sempre in tema di organizzazione del lavoro, l'adozione di un rapporto di lavoro subordinato deve, invece, essere preferita ogni qualvolta vi sia l'esigenza, da parte del condominio, di delegare all'amministratore un esercizio diretto del **potere direttivo e disciplinare**. Tale prerogativa, che è propria solo del datore di lavoro, consente infatti di poter indirizzare, con maggiore rapidità ed efficacia e senza l'intervento di alcun intermediario, le modalità di esecuzione della prestazione lavorativa, la quale potrà così essere maggiormente rispondente alle necessità e alle aspettative dei condomini. Inoltre, nell'ipotesi in cui lo svolgimento delle mansioni non avvenga con la dovuta diligenza, l'amministratore avrà la possibilità di ricorrere all'applicazione del sistema sanzionatorio previsto dal Contratto Collettivo Nazionale. La valenza di tali aspetti appare certamente non di secondaria importanza, soprattutto se si pensa alle numerose lamentele che, quotidianamente, un amministratore di condominio è chiamato a gestire con riferimento, in particolare, alla qualità dei servizi di pulizia.

Concludo questo breve *excursus* sulle problematiche gestionali dei rapporti di lavoro interni od esterni prendendo in considerazione un ultimo elemento di confronto che è indispensabile analizzare: quello relativo al rispetto della normativa in materia di **sicurezza sul lavoro**. Il tema è sicuramente tra i più delicati e complessi, con riferimento, in particolare, alla gravità delle conseguenze giuridiche che possono anche avere natura penale. Al riguardo, la convinzione che, attraverso l'esternalizzazione dei rapporti di lavoro, sia possibile alienare anche i relativi obblighi e responsabilità, rappresenta purtroppo un falso mito duro a morire. Infatti, con la stipula di un contratto di appalto, non solo si hanno ulteriori adempimenti in capo all'amministratore (ad esempio, la necessità di redazione di un DUVRI per i rischi da interferenze nel caso di più appalti, l'obbligo di verificare l'esistenza dei requisiti tecnico-professionali e il rispetto delle norme in materia di sicurezza in capo a ciascun appaltatore, l'obbligo di indicare nel contratto di appalto i costi sostenuti per la sicurezza, ecc.), ma si ha anche l'applicazione di una specifica responsabilità solidale del committente per tutti i danni per i quali il lavoratore, dipendente dall'appaltatore o dal subappaltatore, non risulti indennizzato ad opera dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (articolo 26, comma 4, del D.Lgs 81/2008).

Professione:

amministratore di condominio



di Giovanni Marelli
associato Anapic
consulenza@anapic.it

Quando mi è stato richiesto di redigere un articolo introduttivo per spiegare quale possa essere la figura professionale dell'amministratore condominiale, ho pensato di risaltare l'approccio con la quale intraprendere questo lavoro con la dovuta coerenza e passione, dove più di ogni altro lavoro risulta essere necessaria, ponendo momentaneamente in secondo piano l'importanza dell'aspetto nozionistico dell'esercizio che, con la sempre più evoluta modernizzazione della comunicazione e l'impostazione tecnica iniziale, crea la base di tale professione. Amministrare un condominio significa trasformarsi in una sorta di "tuttologo" per il cliente che, in questo caso, è il condòmino. Un tuttologo perché, oltre a tutte le nozioni assimilate durante

i fondamentali corsi di formazione e gli aggiornamenti periodici, gli aspetti tecnici, morali, l'esperienza e soprattutto il buon senso, sono ciò che completa questa professione. Voltandomi indietro, dopo oltre 25 anni di esperienza lavorativa, mi sono accorto di una regola molto importante già accennata sopra, senza la quale la professione di amministratore non verrà mai svolta in maniera completa: è proprio la passione, sia nei momen-

ti positivi che nei momenti negativi, che deve coinvolgerci sia livello umano che a livello soprattutto comunicativo... dopo di che le giuste gratificazioni sicuramente non tarderanno ad arrivare. La programmazione e il metodo di lavoro sono alla base del buon funzionamento di uno studio amministrativo che, nel proseguo dell'attività, sarà sempre coinvolto da continue opzioni di scelta da affrontare; infatti per questo conviene stabilire fin da subito una regola ben precisa: essere uno studio di quantità oppure uno studio di qualità. Credo che una delle due scelte sia inversamente proporzionale all'altra; infatti, perché uno studio sia dinamico e ben apprezzato dalla clientela, dovrà tassativamente decidere se puntare sulla quantità di condomini da amministrare oppure amministrarne un numero inferiore, ma gestiti in maniera veramente perfetta. Essendo tale aspetto da me considerato fondamentale, vorrei sviluppare alcuni concetti di approfondimento in merito. Le tre tabelle sottostanti potrebbero darvi un'indicazione generale delle: a) caratteristiche degli studi di amministrazione immobiliare in funzione della clientela; b) transizione degli studi di amministrazione immobiliare; c) vantaggi e svantaggi dell'evoluzione degli studi di amministrazione immobiliare

CARATTERISTICHE DEGLI STUDI DI AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE IN FUNZIONE DELLA CLIENTELA	
TIPOLOGIA STUDIO	PROBLEMATICHE
STUDIO PICCOLO	Da 1 a 30 edifici in condominio. Da 400 a 1.500 unità condominiali (u.c.). 40% 4-10 uc - 30% 10-60 uc - 20% >60uc - 10% Supercondomini L'amministratore lavora da solo o con 1 collaboratore.
STUDIO MEDIO	Da 30 a 100 edifici in condominio. Da 1.500 a 8.000 unità condominiali (u.c.). 25% 4-10 uc - 40% 10-60 uc - 25% >60uc - 10% Supercondomini Lo staff va dai 2 ai 6 collaboratori con funzioni diverse.
STUDIO GRANDE	Da 100 a 300 edifici in condominio. Da 8.000 a 30.000 unità condominiali (u.c.). 20% 4-10 uc - 35% 10-60 uc - 35% >60uc - 10% Supercondomini Due o tre amministratori e da 5 a 20 collaboratori con funzioni diverse.

Come si potrà evincere dalla tabella qui sopra riportata, le tre tipologie di studi amministrativi hanno un proprio campo d'azione ben definito, dando risposte a differenti necessità funzionali alla clientela; precisando comunque che l'ampiezza di uno studio non è sinonimo di efficienza organizzativa, ma solo una dimensione diversa con differenti tipologie di mansioni da svolgere. In linea generale ho pensato di classificare come "piccolo" uno studio che amministra un numero di condomini inferiore alle 30 unità. Solitamente questo tipo di studio viene gestito da un'unica persona, spesso aiutato da uno, massimo due collaboratori.

Uno studio di media grandezza contempla invece un numero di edifici amministrati compreso tra trenta e le cento unità gestite. Solitamente lo staff non supera i sei collaboratori di studio. Infine, completando la nostra classificazione, uno studio che amministra oltre i 100 stabili viene considerato uno studio molto grande, con un numero di collaboratori che può raggiungere anche venti persone.

TRANSIZIONE DEGLI STUDI DI AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE	
TIPOLOGIA STUDIO	PROBLEMATICHE
STUDIO PICCOLO	Un incremento del numero degli edifici in gestione può produrre una crisi: manca il tempo per seguire tutte le situazioni, lo studio è troppo piccolo, è impossibile rispondere a tutti, la qualità del servizio scade. È necessario pianificare la crescita
STUDIO MEDIO	Iniziano le difficoltà perché l'incremento della clientela è rapido e diventa difficile seguire sia il lavoro dei collaboratori che i problemi dei clienti. È necessario, a questo punto, delegare ad un collaboratore alcune delle funzioni proprie dell'amministratore e rivedere l'organizzazione dello studio.
STUDIO GRANDE	Lo studio è divenuto un'impresa di servizi vera e propria, con tutto ciò che ne consegue una modifica così sostanziale dell'organizzazione; quindi, molta attenzione alla comunicazione interna, alle deleghe, all'organizzazione che adotta il SGQ e quindi al miglioramento continuo. A questo punto, lo studio può gestire sia la costruzione, la promozione, la vendita ed infine la gestione dell'edificio, perché possiede le competenze necessarie.

Questa tabella riassume in maniera schematica le problematiche, e quindi i rischi, da affrontarsi nel caso in cui uno studio decidesse di incrementare il numero di edifici gestiti, modificando così la struttura del proprio ufficio. Un consiglio fondamentale, a mio modesto parere e secondo la mia esperienza, è quello di non acquisire mai un blocco di nuovi edifici da gestire nello stesso momento, perché sicuramente bisognerà concentrare per un medio periodo le forze professionali per riporre tali nuovi stabili "sui binari", come spesso si usa dire. Infatti, quasi sicuramente, se il precedente amministratore è stato revocato oppure lo stesso ha rassegnato le proprie dimissioni, qualche problema di equilibrio condominiale certamente esisterà e dovrà essere risanato nel breve periodo. È palese che concentrarsi contemporaneamente, ad esempio, su cinque nuovi condomini che dovranno essere posti in condizioni "professionalmente gestibili", convogliando gran parte del lavoro dello studio su tale attività, si rischierà di trascurare i restanti condomini fidelizzati in precedenza. Un ulteriore consiglio è quello di fare molta attenzione ad acquisire in amministrazione i condomini appena edificati, perché spesso si rischia di interpersi gratuitamente tra i vizi/difformità di edificazione dell'impresa costruttrice

(che si potrebbero evincere) ed i condomini, invischiandosi in lunghissime cause legali. È appurato che questa problematica, sempre più spesso all'ordine del giorno, richieda moltissime energie vitali del lavoro di studio. Detto questo, analizzeremo ora le tre tipologie di studi amministrativi da noi classificati nella prima tabella, indirizzati ad uno sviluppo del proprio studio professionale, in contrapposizione alle possibili problematiche da affrontarsi.

La tipologia di studio classificato in precedenza come "piccolo", qualora decidesse di praticare una sorta di sviluppo, potrebbe incorrere in molteplici problematiche da risolvere: infatti il passaggio per trasformarsi in uno studio di medie dimensioni considererà un periodo di pianificazione personale piuttosto lungo. Ancora più lungo sarà il periodo da utilizzare per ampliare uno studio "medio", trasformandolo in uno studio di grandi dimensioni. Infatti, nella maggior parte dei casi, questo passaggio avviene con la fusione di due o più studi di medie dimensioni. Come riassunto all'interno dello schema della tabella n°2, le problematiche generali che possono sorgere all'interno delle trasformazioni

degli studi professionali amministrativi in fase di sviluppo, possono essere molteplici a seconda della grandezza originaria. Nel passaggio da studio di piccole dimensioni a dimensioni più grandi, la principale difficoltà è spesso quella di mantenere alta la qualità del servizio che, nella maggior parte dei casi, va piano piano ad essere inferiore. Invece il passaggio da "studio medio" a "studio grande" contempla molteplici difficoltà, tra le quali, oltre all'abbassamento della qualità offerta alla clientela, potrebbero esserci problemi di natura interna con i propri collaboratori di studio che dovranno essere tassativamente ormai delegati in alcune mansioni che in precedenza venivano coordinate



Un
building
manager

da un unico soggetto. Infine il passaggio ad una struttura grande è molto più difficoltoso, perché lo studio è divenuto una vera e propria impresa, all'interno della quale occorre molta attenzione alla comunicazione interna di studio, alle deleghe di gestione, mirando necessariamente al miglioramento continuo.

VANTAGGI E SVANTAGGI DELL'EVOLUZIONE DEGLI STUDI DI AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE		
TIPOLOGIA STUDIO	VANTAGGI	CRITICITÀ
STUDIO PICCOLO	Si conoscono di persona quasi tutti i clienti, si conoscono le loro esigenze e i loro problemi. Il servizio è personalizzato; se il servizio reso è soddisfacente, il cliente è fidelizzato	Vi è un eccessivo coinvolgimento dell'amministratore nelle varie problematiche, non c'è un orario definitivo, vi sono difficoltà quando si vuole chiudere lo studio per ferie. È necessario un continuo aggiornamento su tutto, perché i clienti chiedono consulenze (gratis ovviamente)
STUDIO MEDIO	Ha acquisito oramai sufficiente esperienza, consolida la clientela, incomincia a farsi conoscere ed apprezzare sul mercato. Vi è un maggiore coinvolgimento della struttura organizzativa, anche se l'amministratore rimane un punto di riferimento. Si definiscono le prime procedure riferite al SGQ	Il cliente incomincia ad essere esigente, pretende subito la soluzione dei suoi problemi e cerca il contatto personale con l'amministratore, che diventa dipendente dal cellulare. È necessario formare nuovi collaboratori e proprio per la presenza di più persone nello studio, il clima interno può essere conflittuale. La formazione e l'aggiornamento diventano fondamentali
STUDIO GRANDE	Uno studio di queste dimensioni può permettersi di selezionare la propria clientela e fissare le proprie tariffe, perché oramai ha una presenza solida sul mercato. È formato da più amministratori, e quindi vi è la possibilità di lavorare in gruppo. Fa parte di un network con fornitori e consulenti accreditati ed è in grado di offrire qualità e determinare i migliori prezzi per i servizi negli edifici in gestione	È difficile mantenere il livello di qualità dei servizi offerti. Il turnover dei collaboratori obbliga alla formazione continua di nuovi operatori, con notevole impiego di risorse e di tempo. Vi sono grossi problemi di comunicazione interna, l'apertura di sedi staccate, necessarie per gestire il portafoglio clienti non garantisce il mantenimento di un buon livello di qualità del servizio reso

All'interno della terza e ultima tabella, annotiamo i possibili vantaggi e svantaggi dell'evoluzione degli studi di amministrazione immobiliare.

L'aspetto positivo per uno studio di piccole dimensioni è il rapporto umano e diretto con il condomino, della quale si conoscono in maniera approfondita sia le esigenze che le problematiche necessarie alla gestione del cliente. Invece, la criticità sta nell'eccessivo coinvolgimento dell'amministratore come figura unica per il condomino all'interno dello studio.

Uno studio di medie dimensioni ha come vantaggio principale il consolidamento della clientela, dimostrando ai vari condomini di avere la necessaria abilità organizzativa, pur rimanendo l'amministratore un punto di riferimento. Negativamente, la molteplicità dei condomini risulta essere comunque considerevole e, quindi, le esigenze iniziano a richiedere una sempre più rapida risoluzione. Di fondamentale importanza è il consolidamento dell'organizzazione tra i collaboratori, cercando di ridurre ai minimi termini l'aspetto conflittuale interno.

Infine, gli studi di grandi dimensioni risultano essere una presenza solida sul mercato, avendo una molteplicità di collaboratori e una pluralità di amministratori all'interno della struttura. La difficoltà più evidente è sicuramente il mantenimento del livello di qualità dei servizi offerti che, nella maggior parte dei casi, risulta essere inferiore rispetto

agli studi che mirano principalmente all'aspetto qualitativo.

In generale, prendendo spunto da quest'ultima considerazione, oltre ad aver analizzato l'aspetto organizzativo dei servizi per il condomino, bisognerà necessariamente anche approfondire la qualità dei servizi offerti al cliente, monitorando sempre con precisione il numero di condomini che si vogliono amministrare.

Concludendo, alcuni approfondimenti analizzati sicuramente non saranno da evidenziare ai soggetti che iniziano ad avviare questa professione; infatti spesso chi intraprende questo lavoro accetta inizialmente qualsiasi tipologia di condominio che gli viene offerto, il più delle volte carico di problemi irrisolti e vertenze conflittuali da districare. A questi soggetti va la mia stima e un'iniezione di positività da parte mia, in quanto, sicuramente, in maniera graduale, lavorando con pazienza, operando con passione e umiltà, la professione

verrà avviata in maniera corretta e, successivamente, si svilupperà un processo, noto come "passaparola positivo", che per induzione avrà come magia l'acquisizione di condomini sempre più importanti e di pregio.

Spero che questo discorso introduttivo alla professione possa servire come aiuto oppure anche come confronto. Archiviata questa introduzione, successivamente si andrà ad approfondire delle tematiche più specifiche alla tecnica amministrativa condominiale.



 **prevenire indagando**

www.aesseinvestigazioni.it

Il processo

di valorizzazione di un fabbricato

Salve a tutti. Sono Sax Corrales, ingegnere, titolare di una azienda – la CIDIMM – che si occupa di diagnostica immobiliare. Da alcuni anni ho sviluppato un progetto che di seguito vi illustro ringraziando la grande lungimiranza del Presidente dell'Anapic.

Innanzitutto faccio alcune necessarie premesse. Storicamente stiamo vivendo un momento in cui la “riqualificazione” estetica-energetica e strutturale degli edifici esistenti sta diventando una esigenza primaria in quanto i proprietari non vogliono far deprezzare ulteriormente il loro – già vetusto - patrimonio immobiliare. La forbice tra il valore immobiliare di una nuova abitazione e quelle esistenti è sempre più ampio, soprattutto per l'evoluzione tecnologica ed estetica delle nuove costruzioni. Vendere quindi oggi il proprio bene immobiliare conviene poco. Meglio preservarlo, conservarlo e riqualificarlo, per ridurre queste differenze di valore, soprattutto tra nuovo e esistente “datato”.

Il ruolo degli amministratori di condominio in questo processo evolutivo del fabbricato è **determinante**. Infatti l'azione conservativa e riqualificativa riguarda sostanzialmente **le parti comuni di un fabbricato**.

Grazie anche al nostro aiuto molti amministratori hanno compreso che prima di iniziare qualunque attività manutentiva è **fondamentale** svolgere delle capillari e mirate indagini del fabbricato. Questo studio preliminare – cartaceo e materico – permet-

te di diagnosticare attentamente, anche con l'uso di strumentazione, tutte le patologie del fabbricato nelle sue parti architettoniche, strutturali e impiantistiche, con la verifica della conformità edilizia e dello stato di manutenzione.

A valle di queste indagini siamo in grado di elaborare “correttamente” un progetto di massima con le soluzioni evolutive che valorizzano il fabbricato. Questa attività la conduciamo gratuitamente per poi ricevere un incarico per approfondire dettagliatamente il nostro studio con la produzione di un capitolato. Il tutto viene da noi rappresentato, sempre gratuitamente, in assemblea con una video-proiezione. Per ogni soluzione stimiamo un costo.

Questo è il momento in cui i condomini presenti – che assistono sempre con grande interesse alle nostre presentazioni – cominciano ad irrigidirsi. Il problema è sempre la difficoltà legata alla sostenibilità economica di questo processo evolutivo. Ma come si diceva in premessa questo è il momento storico più favorevole, negli ultimi 30 anni, per superare anche questa apparente difficoltà. Le banche (in particolare BPM e BCC) stanno aprendo sempre più frequentemente a finanziamenti mirati (da 1 a 10 anni). Esse finanziano fino al 100% l'intervento, incluso l'IVA ed i costi

tecnici e sono disponibili a ridurre gli importi erogati escludendo le quote dei condomini che non intendono aderire al finanziamento. Le detrazioni fiscali, iniziativa statale, sono una ulteriore agevolazione, riducendo l'investimento dal 50% fino all'85% a seconda dell'opera che si andrà ad eseguire per il fabbricato e con restituzioni – a beneficio dei condomini – suddivise equamente in 10 anni. Ci sono ulteriori forme di riduzione dell'investimento che ad esempio, per una città come Milano, riguardano l'affissione di pubblicità sui ponteggi. In sostanza si riesce oggi a fare interventi “importanti” riducendo notevolmente l'esborso rispetto all'investimento totale, con azioni manutentive e di valorizzazione del proprio fabbricato. In questo processo l'amministratore è come un Building Manager, in quanto con questa azione che lo vede impegnato sinergicamente con uno studio di tecnici qualificati in diagnostica e soluzioni, si pone come obiettivo l'azzeramento dello stato di degrado delle parti comuni dell'edificio, il rinnovamento di quelle obsolete e la riqualificazione estetica ed energetica con la valorizzazione dell'immobile.

Questo è il ruolo dell'amministratore di condominio del futuro: l'amministratore patrimoniale immobiliare.



Esempio di riqualificazione energetica ed estetica a Brughiero



Ascensori e Montacarichi dal 1969

 800 978 818
NUMERO VERDE

www.duellelift.com

Definizione agevolata delle controversie tributarie



di Antonio Palmieri
consulenza@anapic.it

STRUMENTO DI DEFLAZIONE DEL CONTENZIOSO TRIBUTARIO O SOLO UNO STRUMENTO PER FARE GETTITO?

Chiusa il 21 aprile 2017 la procedura di “rottamazione delle cartelle esattoriali”, il Governo, immediatamente dopo, con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile 2017, introduce l’articolo 11 D.L. 50/2017, all’interno della cd. manovra correttiva, la definizione agevolata delle controversie tributarie, al fine di deflazionare il contenzioso tributario in cui è parte l’Agenzia delle Entrate.

Costituisce requisito temporale la pendenza della lite. Pertanto, sono definibili le controversie con costituzione in giudizio in primo grado del ricorrente avvenuta entro il 31 dicembre 2016 e per le quali alla data di presentazione della domanda il processo non si sia concluso con pronuncia definitiva.

I contribuenti possono, presentando domanda, chiudere la controversia, pagando:

- tutte le imposte di cui all’atto impugnato che hanno formato oggetto di contestazione in primo grado e
- gli interessi da ritardata iscrizione a ruolo di cui all’art. 20 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602 (“DPR 602/73”), calcolati fino al sessantesimo giorno successivo alla notifica dell’atto.

Così articolato il provvedimento è una fotocopia della rottamazione delle cartelle.

Infatti, il contribuente non dovrà corrispondere gli interessi di mora di cui all’art. 30(1) del DPR 602/73 e le sanzioni collegate al tributo, nonché

l’aggio di riscossione. Deroche a tale modalità di definizione attengono:

- alle controversie aventi ad oggetto esclusivamente interessi di mora o sanzioni non collegate ai tributi - per la definizione di tali ultime controversie, infatti, è dovuto il quaranta per cento degli importi in contestazione;
- alle controversie aventi ad oggetto esclusivamente sanzioni collegate ai tributi cui si riferiscono, in merito alle quali il rapporto relativo ai tributi sia stato definito con modalità diverse dalla Procedura Agevolata - in tali casi per la positiva conclusione della Procedura agevolata non è dovuto alcun importo ed è sufficiente proporre l’istanza di definizione all’Amministrazione finanziaria.

Sono escluse dalla rottamazione delle liti, le controversie concernenti le risorse proprie tradizionali dell’Unione europea, l’imposta sul valore aggiunto riscossa all’importazione, e somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato. I contribuenti che intendono avvalersi della procedura devono presentare la domanda all’Agenzia delle Entrate entro il 30 settembre 2017.

Presentato in parlamento come uno strumento per deflazionare il contenzioso, in realtà è utilizzato dal Governo come **strumento** di politica di bilancio. Prova ne è l’inserimento all’interno della manovra correttiva.

Tuttavia, così come è strutturato, la rottamazione delle liti potrebbe non raggiungere **né l’uno, né l’altro scopo**.

In primo luogo, perché la procedura, prescindendo dall’esito favorevole o meno del giudizio, non invoglia di certo a chiudere i contenziosi conclusi favorevolmente al contribuente.

Infatti, se non vengono portate modifiche al provvedimento del Governo in sede di conversione, i contribuenti risultati vittoriosi nel primo o in entrambi i gradi di giudizio difficilmente accederanno ad una procedura agevolata poco conveniente per loro.

Pertanto, tale formulazione restringe la cerchia di contribuenti interessati alla **rottamazione**, solo a quelli che hanno avuto una sentenza sfavorevole e pensano di non avere alcuna *chance* di una pronuncia favorevole nel proseguo del contenzioso.

In secondo luogo, anche la circostanza che il pagamento sia possibile solo in tre rate (entro il 30 settembre 2017 il 40%, entro fine novembre l’altro 40% e al 30 giugno 2018 il restante 20%), rende finanziariamente troppo onerosa la chiusura della lite.

Dal quadro sopra prospettato discende l’estrema difficoltà nel ritenere la rottamazione delle liti fiscali pendenti un valido strumento sia di deflazione del contenzioso tributario pendente (sempre che questo fosse il reale scopo del legislatore), sia anche come contributo alla correzione dei conti pubblici.

Le responsabilità in caso d’incendio

QUALE RESPONSABILITÀ PER L’AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN CASO D’INCENDIO

L’amministratore di condominio ai sensi dell’art. 1130 è titolare di una serie di obblighi. Nell’articolo, infatti, sono riassunti i compiti essenziali dell’amministratore, per i quali egli è allo stesso tempo organo di esecuzione, per quanto riguarda la realizzazione delle deliberazioni dell’assemblea dei condomini e osservanza del regolamento di condominio; organo autonomo, per quanto riguarda la disciplina dell’uso delle case comuni e la prestazione dei servizi nell’interesse comune in modo che tutti i condomini ne traggano miglior godimento; organo finanziario, per quanto attiene alla riscossione dei contributi ed alla erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell’edificio e per l’esercizio dei servizi comuni; **organo di tutela**, in quanto tenuto a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio.

Questa posizione di garanzia, imposta per legge, si riverbera anche in ambito penalistico dove, ai sensi dell’articolo 40 c.p., “*non impedire un evento che si ha l’obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo*”.

Nel caso di un incendio nelle parti comuni, così come di altro evento dannoso sia una rovina dell’edificio sia un getto di cose (ad esempio fumi molesti) l’amministratore di condominio può, quindi, essere considerato responsabile anche penalmente per non aver impedito un evento.

Ora è di tutta evidenza la necessità di comprendere quali sono nel concreto le condotte richieste in capo all’amministratore, cioè cosa esattamente deve fare per poter andare esente da responsabilità penale.

L’affermazione della colpevolezza del soggetto che riveste una posizione di garanzia, infatti, presuppone sia l’individuazione della condotta in concreto esigibile in relazione alla predetta posizione di garanzia, sia l’accertamento che, una volta posta in essere tale condotta, l’evento lesivo non si sarebbe verificato.

Si tratterà, quindi, di effettuare una indagine per verificare se l’amministratore poteva in concreto attivarsi per evitare che si verificasse tale evento, ad esempio nel caso di rovina di parti comuni, si valuterà se l’amministratore aveva fatto presente la necessità di svolgere alcune riparazioni verbalizzando il tutto in assemblea, in modo che ve ne sia prova.

Oltre a questo aspetto si dovrà anche verificare se l’intervento che avrebbe dovuto e potuto mettere in atto

l’amministratore avrebbe evitato il verificarsi dell’evento dannoso, perché se così non fosse, l’amministratore andrebbe comunque esente da responsabilità.

In una recente sentenza della Cassazione, proprio in applicazione di tale principio, dopo due condanne è intervenuta una assoluzione da parte della Suprema Corte la quale ha cassato la sentenza del giudice di merito che - pur non avendo adeguatamente dimostrato la sussistenza del nesso causale tra condotta omissiva ed evento lesivo - aveva, ciononostante, ritenuto responsabile del reato di incendio colposo l’amministratore di uno stabile per non essersi attivato prontamente nei confronti di un condomino, che aveva installato sulle parti comuni una canna fumaria non coibentata da cui, poi, si erano sviluppate le fiamme.

In questo caso la Corte ha sottolineato la necessità di dimostrare **in concreto** che se l’amministratore fosse intervenuto l’evento non si sarebbe verificato, dall’assenza di questa prova è derivata l’assoluzione. In conclusione si evince come sia difficile per l’amministratore, che ricopre una posizione di garanzia, sottrarsi a priori all’indagine penale, ma di contro, anche la possibilità di uscire vittoriosi da un procedimento penale dando prova di aver posto in essere tutte le condotte richieste ovvero i motivi, indipendenti dalla propria volontà, che non hanno consentito di fare quanto richiesto, ad esempio, l’indisponibilità di fondi per effettuare una manutenzione, fatto salvo la necessaria messa in sicurezza dei luoghi e l’avviso agli organi competenti.



di Livia Chiara Mazzone
consulenza@anapic.it



Studio Associato GCL



Studio Associato GCL

L'odore di fritto è reato



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

Immissioni moleste di rumori e odori e vita condominiale: ora anche l'odore di fritto è reato!

È questo un tema di grande interesse ed attualità, che riguarda da vicino e con frequenza la vita condominiale. In primo luogo è bene evidenziare come le classiche lamentele che insorgono tra condomini e vengono portate spesso all'attenzione dell'amministratore (rumori quali utilizzo apparecchi radiotelevisivi ad alto volume, spostamento mobili e seggiole, elettrodomestici rumorosi, ecc, odori alimentari o di attività produttive e simili) integrano la categoria delle cosiddette immissioni ed interessano la vita condominiale sotto un primo profilo di natura regolamentare. Laddove infatti vi siano tali fenomeni sia l'amministratore che i singoli condomini dovranno in primo luogo consultare il vigente regolamento condominiale, per verificare se quanto oggetto di lamentela sia vietato all'interno dei cosiddetti "obblighi e

divieti". In caso affermativo potranno così chiederne la cessazione e applicare la relativa sanzione, ove prevista. In merito invece alle immissioni di odori e rumori che non siano previsti dal regolamento condominiale, la norma di riferimento in ambito civile è l'art. 844 c.c. e questi concretano un divieto solo laddove superino la normale tollerabilità. La predetta norma riguarda più i rapporti di buon vicinato che non la disciplina della vita condominiale nel suo complesso.

Le immissioni rumorose possono, in alcuni determinati casi, integrare anche il reato penale di cui all'articolo 659 c.p. (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) ma solo se i rumori prodotti, oltre ad essere superiori alla normale tollerabilità, abbiano l'attitudine a propagarsi e diffondersi in modo da essere idonei a infastidire una pluralità indeterminata di persone, e non solo coloro che risiedono presso gli appartamenti inferiori o superiori rispetto la fonte di propagazione.

Per quanto riguarda gli odori poi, la Cassazione proprio recentemente, con la interessante sentenza n. 14467/2017, ha condannato per la prima volta una famiglia per "molestie olfattive", nuova fattispecie inquadrata nel più ampio reato di "getto pericoloso di cose" di cui all'art. 674 cp. Una sentenza che arriva dopo le continue proteste da parte dei condomini di un palazzo a Monfalcone per le emissioni di fumi, odori e rumori molesti provenienti dalla cucina di un appartamento al piano terra, ed in cui l'odore ed i miasmi sono stati ritenuti, per la loro forte entità e frequenza, atti a molestare le altre persone. Il contenzioso presente in Italia sul tema è molto ingente, è alimentato anche da fattori di convivenza etnica e culturale e può interessare più facilmente condomini in cui siano presenti esercizi commerciali quali ristoranti, pizzerie, produzione di cibi da asporto o per "street food". Questa pronuncia sarà pertanto, con tutta probabilità, destinata a diventare storica per la disciplina della vita condominiale.

Condominio sostituto d'imposta

Come ha precisato la corte di cassazione con sentenza n.12304 del 14.3.1993 il condominio non è un soggetto dotato di propria personalità giuridica distinta dai soggetti che ne fanno parte bensì un ente di gestione di interessi privatistici. A decorrere dal 1 gennaio 1998 il legislatore ha incluso tra i soggetti che rivestono la qualifica di sostituto d'imposta anche il condominio, mediante la riformulazione dell'art. 23 del DPR 600/1973. L'essere stato inserito tra i sostituti d'imposta ha comportato per il condominio ovvero per l'amministratore o, nel caso sia assente, da una qualunque dei condomini, tutta una serie di importanti adempimenti fiscali: effettuare e versare le ritenute d'acconto, rilasciare la relativa certificazione nonché presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (c.d. Mod.770). Per prima cosa per poter svolgere la funzione di sostituto d'imposta il condominio deve avere un proprio codice fiscale (numerico) che lo individua univocamente. Vediamo ora più in dettaglio quali sono gli adempimenti fiscali del condominio.

EFFETTUARE E VERSARE LE RITENUTE D'ACCONTO.

La ritenuta d'acconto è una trattenuta che grava su un compenso corrisposto da un soggetto, denominato sostituto d'imposta nei confronti di un altro soggetto detto percipiente (professionista – collaboratore o dipendente). Effettuare e versare le ritenute d'acconto consiste quindi nel prelevare una parte del compenso del percipiente (soggetto che presta la propria opera in favore del condominio) e nel relativo versamento all'erario come anticipo d'imposta. Inizialmente questa attività era rivolta ai soli compensi dei dipendenti del condominio, come poteva essere il custode o colui che era incaricato della pulizia dello stabile, ovvero dei lavoratori autonomi, come quelli pagati all'amministratore del condominio. A decorrere dal 1 gennaio 2007 viene ampliata la platea dei soggetti i cui compensi sono sottoposti a ritenuta d'acconto; infatti il legislatore stabilisce che il condominio in qualità di sostituto d'imposta deve operare una ritenuta del 4% a titolo di acconto sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa. La ritenuta d'acconto deve essere operata all'atto del pagamento del compenso/corrispettivo e deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate, utilizzando come metodo di versamento il Mod.F24 ed utilizzando specifici codici tributo. A decorrere dall'anno in corso (2017) il legislatore ha introdotto una novità: il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, è tenuto al versamento della ritenuta del 4% a titolo di acconto sui corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi, solo al raggiungimento di una soglia minima delle ritenute pari a 500 euro. Questo vuol dire che nel caso in cui sia raggiunto l'importo minimo, il condominio procede al versamento con le regole conosciute ovvero entro

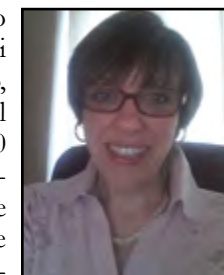
il 16 del mese successivo al pagamento dei corrispettivi, ovvero nel caso in cui non sia raggiunto l'importo minimo, il condominio è comunque tenuto al versamento entro il 30 giugno ed il 20 dicembre di ogni anno. Poiché a seguito di questa nuova regolamentazione sono sorti problemi di interpretazione l'Agenzia delle Entrate durante il Telefisco 2017 ad uno specifico quesito in merito al comportamento da tenere ha introdotto una "deroga", ovvero il condominio può continuare ad effettuare il versamento delle ritenute secondo le modalità preesistenti, vale a dire entro il 16 del mese successivo a quello in cui sono state operate o avrebbero dovuto essere operate, anche se di importo inferiore a 500 euro. Questo comportamento non determina erogazione di sanzioni in quanto tale modus operandi non arreca alcun pregiudizio all'erario e la banca non può rifiutare il pagamento di dette ritenute.

RILASCIARE CERTIFICAZIONE RELATIVAMENTE ALLE RITENUTE OPERATE

IL CONDOMINIO DEVE predisporre ed inviare, entro i termini previsti dalla normativa (7 marzo), all'Agenzia delle Entrate la "Certificazione Unica" contenente i dati del percipiente, la tipologia del compenso/corrispettivo, l'importo del compenso e l'ammontare della relativa ritenuta. Detta Certificazione Unica, in duplice copia, dovrà essere poi essere recapitata ad ogni singolo percipiente.

DICHIARAZIONE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA – MOD. 770

Il Mod. 770 deve essere utilizzato dal sostituto d'imposta per comunicare all'Agenzia delle Entrate, in via telematica, i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno precedente, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni effettuate nonché il riepilogo dei crediti, e gli altri dati contribuiti e assicurativi richiesti. Tale dichiarazione dovrà essere trasmessa entro il 31 luglio (saldo proroghe).



di **Antonella Chiametti**
studiochiametti.it



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

Gli
obblighi
fiscali

Gruppo Censeo: artigiani di nuova generazione

Leader nelle ristrutturazioni e nelle manutenzioni condominiali dello scenario milanese.

“Siamo una giovane azienda, ispirati ai valori senza tempo degli artigiani bergamaschi, combinata a dinamicità e innovazione.”



Gruppo Censeo s.r.l.

Si occupano in prevalenza di ristrutturazioni immobiliari e manutenzioni condominiali, con la passione e cura che caratterizza gli artigiani della nostra terra che ci hanno tramandato questa splendida professione. Sono una giovane azienda dinamica ma esperta, innovativa, che continua a ispirarsi ai valori senza tempo dei maestri bergamaschi, dalla consolidata fama e professionalità. Lavorano per creare valore. Rispettano la creatività geniale dei progettisti da cui sono diretti, e li supportano al massimo nella realizzazione di opere di cui vogliono andare orgogliosi.

Privilegi e complessità

Milano: storicità e tendenza si abbracciano con una leggerezza unica. Città ricca di clienti e progettisti esigenti dai gusti internazionali, che chiedono alta qualità, lusso, avanguardia. Il solo raggiungere il cantiere è spesso un'impresa, e la burocrazia ti sfida ogni giorno; ma è il prezzo che hanno deciso di pagare per l'onore di lavorare "al servizio" di una prestigiosa primadonna internazionale.

A cosa mirano con il loro intervento

Il loro obiettivo è la massima soddisfazione del progettista e del cliente finale in base alle richieste e aspettative. Vogliono realizzare i nostri desideri. L'intervento deve accrescere il valore dell'immobile migliorare e riqualificare ogni opera ristrutturata nel pieno rispetto della sua natura e storicità. Puntano a realizzare un intervento di superiore qualità ed estetica, con manodopera pregiata in ogni dettaglio.

Chi li sceglie può dedicarsi ad altro

Amano fare le cose giuste fin dal primo momento. Sono precisi, puntuali, attenti, perché ritengono che il nostro e il loro tempo siano molto preziosi. Un lavoro ben eseguito rappresenta un risparmio di tempo, di costi e meno stress per tutti. Il progettista è con loro in buone mani, non deve perdere tempo a verificare che tutto proceda in base agli accordi presi: può così occuparsi anche degli altri suoi cantieri e progetti.



Massimo rispetto delle tempistiche

Organizzano accuratamente gli interventi grazie a un avanzato software aziendale gestionale, che redige il cronoprogramma delle lavorazioni. Cronoprogramma che consente anche un attento monitoraggio dell'andamento economico finanziario dell'opera per tutta la durata dell'intervento, e che scandisce tutte le fasi del cantiere. La scadenza dei tempi di progetto e di esecuzione consente di monitorare in ogni istante i dati necessari a valutare la reale disponibilità di risorse per eseguire le lavorazioni nei tempi previsti. Oltre a ciò, assegnano a ogni progetto un assistente di cantiere esperto, che risulta essere l'unico referente per tutta la durata dei lavori ed è il garante delle tempistiche in relazione ad ogni processo di lavorazione.



Preventivi accurati e senza sorprese

Il loro intervento prevede un lavoro accurato in base alla stesura del preventivo: è realizzato seguendo il capitolato redatto e dopo un sopralluogo approfondito del cantiere dove avverrà l'intervento. Il preventivo non contiene costi aggiuntivi e varianti non calcolate; è chiaro e leggibile da chiunque, spesso corredato da fotografie e, sempre dalle schede tecniche dei materiali che saranno impiegati nelle lavorazioni. Il software aziendale gestionale applica a ogni voce una durata della lavorazione, e ciò ci permette di avere una prima verifica sul prezzo, oltre a redigere il cronoprogramma delle lavorazioni, in modo da valutare con precisione i tempi di consegna.



Massima adesione all'idea dell'architetto

Riconoscono nell'architetto la rara capacità di saper creare valore estetico e di coniugarlo in armonia con la funzione. Sono pertanto orgogliosi di riuscire a sintonizzarsi con la sua visione e fornirgli gli elevati standard qualitativi di cui ha bisogno per realizzarla. La loro comprensione della "magia creativa" necessaria a creare un'opera che lascerà senza parole il committente, gli consente di saper rispettare al massimo l'idea del professionista e di attenersi alla sua guida, suggerendogli soluzioni pratiche e risoluzioni dei problemi che meglio realizzano il suo progetto ideale. Scelgono, tra i numerosi e qualificati artigiani di cui si avvalgono, solo i fornitori più adatti allo specifico intervento in grado di valorizzare l'esatta idea creata dal progettista.



«Cerco sempre di realizzare le mie idee con soluzioni altamente tecnologiche e, spesso, mi rendo conto della difficoltà nel concretizzarle. Questa ricerca continua di nuove soluzioni mi ha permesso di conoscere il Gruppo Censeo, un'azienda che risponde al mio modo di operare: preciso e innovativo. Gruppo Censeo è un grande supporto per il mio lavoro di progettazione, poiché sono dei veri partner nelle decisioni costruttive dei miei cantieri, offrendomi la precisione e la sicurezza nell'operato che ho sempre cercato».

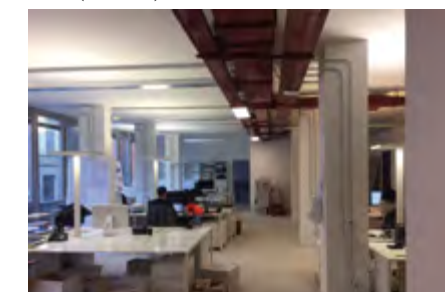
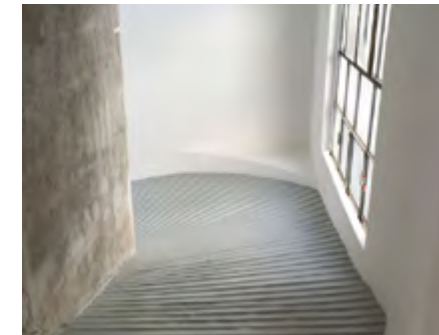
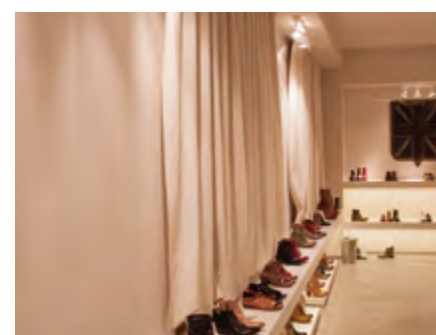
Ing. M. N. (Milano).

«Nell'affrontare quest'impegnativa opera, dove l'estetica del mio progetto doveva essere supportata da un preventivo di spesa definito e tempi di consegna garantiti – in base a precisi input della committenza – ho ritrovato nel lavoro svolto da Gruppo Censeo la trasparenza in ogni loro operazione di cantiere. Solo in questo modo abbiamo potuto garantire al committente un costo certo e una data di consegna sicura, come richiesto. Ringrazio ancora l'impegno professionale di Gruppo Censeo che, con il suo team ha potuto realizzare un'opera in perfetta armonia».

Designer G. S. (Milano).

«Grazie alla gestione ordinata e innovativa dell'impresa Gruppo Censeo srl, ho potuto garantire ai miei clienti uno standard qualitativo che reputo ai massimi livelli, appagando a pieno la loro soddisfazione. Nei miei progetti la precisione di esecuzione è fondamentale, in quanto in ogni lavoro che facciamo cerchiamo la meticolosità, finalizzata a raggiungere standard elevati. Tutto questo mentre facciamo fronte alla complessità di gestire le diverse maestranze nel cantiere. Il continuo controllo dell'operato in cantiere da parte dell'impresa Gruppo Censeo ha permesso di risolvere e rendere perfetto ogni singolo dettaglio del mio progetto».

Architetto A.M. (Milano).



per informazioni - Tel. 030 94 27 71 - e.mail: info@gruppocenseo.com
www.gruppocenseo.com



Revisione contabile del rendiconto



di Matteo Rava
consulenza@anapic.it

La gestione del patrimonio immobiliare del nostro paese è stata spesso affidata in passato a professionisti (e non) che si sono occupati dell'amministrazione condominiale in maniera empirica e improvvisata.

La Legge 11 dicembre 2012 n. 220 ha modificato alcuni articoli del Capo II (Del condominio negli edifici), titolo VII (Della Comunione), libro III (Della proprietà) del codice civile introducendo alcuni principi altamente innovativi che hanno come scopo quello di qualificare l'operato professionale dell'amministratore di condominio. Uno dei capisaldi della riforma è contenuto nell'art. 1130-bis del codice civile e riguarda il rendiconto condominiale. In particolare, la prima parte di questo articolo prevede che l'assemblea "può in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio". La possibilità di sottoporre il rendiconto condominiale ad una revisione contabile è senza dubbio dettata dalla necessità di porre un freno alla notevole mole di contenzioso giudiziario che si forma sull'operato dell'amministratore. L'approvazione del rendiconto è il passaggio della vita condominiale che nasconde le maggiori insidie e mette frequentemente in discussione la qualità dell'operato dell'amministrazione condominiale. Se da una parte si complicano notevolmente gli adempimenti gestionali di un condominio, con notevoli implicazioni in ambito amministrativo - contabile, dall'altra si assiste spesso ad interventi "scomposti" dell'assemblea dettati più da insoddisfazione per il continuo incremento dei costi di ge-

stione degli immobili piuttosto che da una effettiva *mala gestio* dell'immobile. È difficile pensare che tutti i condomini abbiano la cultura specifica per interpretare correttamente il rendiconto e siano in grado di valutare obbiettivamente l'operato dell'amministratore. Proprio nelle riunioni di assemblea condominiale chiamata ad approvare il rendiconto si corrompe il rapporto di fiducia tra condomini e amministratore. E non sempre per colpa del "povero" amministratore a cui viene riservato l'ingrato compito di mettere l'assemblea davanti a gestioni economiche spesso molto pesanti. Ma cosa può fare l'amministratore condominiale per ridurre tale pericolo? L'art. 1130-bis c.c. potrebbe sembrare una spada di Damocle sulla testa dell'amministratore, ma una lettura più approfondita ed una conoscenza delle procedure di revisione ci permettono di affermare che la revisione del rendiconto condominiale è una importante occasione per consolidare il rapporto di fiducia tra il professionista e il condominio. La norma infatti non pone un obbligo di revisione del rendiconto, ma si limita a "suggerirla" come possibilità per l'assemblea di sottoporre la contabilità condominiale ad un processo di analisi che ne verifichi la completezza, veridicità e correttezza. L'art. 1130-bis, tuttavia, si limita a dettare un principio, ma nulla dice in merito ad alcuni importanti dettagli di tale intervento. Il principio suggerito dalla norma in esame è quello di prevedere un controllo da parte di un soggetto "terzo" tra l'assemblea e l'amministratore a cui venga demandato il compito di verificare con autonomia ed indipendenza professionale l'operato contabile del professionista fornendo un valido strumento che faciliti all'assemblea la procedura di approvazione del rendiconto stesso. Il meccanismo è mutuato da quanto già è previsto per le società di capitali in Italia e nel mondo. Il bilancio di esercizio, nelle società più strutturate, è sottoposto a procedure di revisione da parte di soggetti terzi chiamati appunto "revisori contabili" che rilasciano una relazione di revisione nella quale è contenuto il giudizio complessivo sul bilancio di esercizio della società. Tale relazione accompagna il progetto di bilancio e forma il fascicolo completo che viene sottoposto al vaglio dell'assemblea sociale nella fase di approvazione. Ecco allora una importante opportunità professionale che la riforma normativa del 2012 ha offerto alla categoria professionale degli amministratori condominiali. La fase

di controllo della revisione deve essere letta dalla categoria professionale in senso positivo; non come pesante ed inutile adempimento, ma come opportunità. Anche come strumento di marketing della professione. Proporre all'assemblea condominiale una revisione del proprio operato, può essere un segno che distingue il professionista serio e preparato in un mercato molto affollato che gioca spesso su tariffe molto basse, ma che comincia a richiedere servizi sempre più qualificati per evitare di incappare in amministrazioni condominiali truffaldine. Se la revisione contabile del rendiconto condominiale viene proposta proprio dall'amministratore è facile pensare l'effetto commerciale di una simile scelta; l'amministratore che volontariamente sottopone il proprio operato all'analisi del revisore contabile, dimostra di non temere alcun rilievo sul proprio operato e dimostra la disponibilità di accettare eventuali suggerimenti per il bene del condominio. Le condizioni affinché la revisione contabile diventi momento di crescita professionale per l'amministratore e rafforzamento del rapporto di fiducia con il condominio ed i condomini sono più di una. In primo luogo il processo di revisione deve essere incardinato all'inizio del periodo di amministrazione ed è interessante nel momento di passaggio delle consegne da un amministratore all'altro. Spesso nei passaggi di consegne si annidano insidie che anche il buon amministratore entrante può subire: quale miglior momento per iniziare una revisione contabile della fase del passaggio di consegne con il nuovo amministratore? In questo modo viene garantita al nuovo amministratore l'assenza di problematiche contabili che si possono ripercuotere sul suo successivo operato ed il condominio può eventualmente iniziare tempestivamente un'azione legale nei confronti dell'amministratore uscente per accertare e recuperare eventuali ammanchi economici. In seconda battuta, l'attività di revisione deve essere periodica e costante introducendo dei momenti cadenzati (trimestrali o semestrali) durante i quali vengono effettuati i controlli della fase "interim" della revisione. In questa fase il revisore verifica tutte le procedure di gestione condominiale adottate dall'amministratore, valutando la loro adeguatezza rispetto alla complessità gestionale ed adottando eventuali misure correttive per evitare situazioni problematiche nella fase di formazione del rendiconto. Durante la fase di interim è interessante sottoporre a

verifica l'approccio professionale dell'amministratore alle problematiche del singolo condominio, relazionando immediatamente l'assemblea su una eventuale inadeguatezza dell'operato gestionale con conseguente riduzione delle problematiche.

In questa fase il revisore si rende conto delle modalità di registrazione degli eventi economici e finanziari che riguardano il condominio e riesce a capire, utilizzando opportune procedure di revisione, se i dati economici vengono periodicamente, costantemente e correttamente sottoposti a registrazione da parte dell'amministratore, se la pianificazione finanziaria sia attenta e riesca a prevenire eventuali situazioni di stress evitando la sospensione di forniture essenziali per la vita condominiale.

Non solo la gestione economica, ma anche quella finanziaria è sottoposta a verifica di revisione. L'analisi delle morosità sono un campanello di allarme che spesso gli amministratori sottovalutano ritrovandosi poi a dover gestire le scoperture finanziarie con provvedimenti tardivi che causano, nei casi più gravi, anche la sospensione di forniture essenziali per la vita delle famiglie. Ecco che l'intervento del revisore nel corso dell'anno può aiutare l'amministratore a calibrare un sistema di monitoraggio della situazione finanziaria del condominio che permetta di anticipare situazioni di stress monetario attraverso provvedimenti legali o convocando l'assemblea per segnalare la formazione di morosità patologiche.

Altro importante tassello necessario a rendere più fluido il rapporto tra revisore e amministratore risiede nelle modalità di organizzazione della documentazione contabile. Se i documenti contabili sono organizzati in maniera tale da rendere più facile l'attività del revisore, si riducono i costi di tale attività aumentandone la produttività. E rendono maggiormente intellegibile a tutti l'operato dell'amministratore. La fase finale della revisione si concentra, invece, con l'analisi dei saldi contabili del rendiconto. Le verifiche di esistenza e correttezza sono quelle che caratterizzano tale fase. Molto importante è la verifica della documentazione bancaria dalla quale è possibile verificare sia i flussi in uscita, ma anche e soprattutto quelli in entrata per accertare eventuali fenomeni di morosità latente. È importantissimo che l'amministratore non trascuri anche lievi ritardi nell'incasso delle spese condominiali. Trascurare tale fase potrebbe compromettere la vivibilità dell'intero condominio. Si pensi ad esempio all'impossibilità di pagare regolarmente le fatture per la forniture di gas con la conseguente interruzione del riscaldamento. Ma anche alla sospensione dell'utilizzo di un ascensore per un condominio di parecchi piani abitato anche da persone anziane con difficoltà deambulatorie.

Nella fase finale, il revisore entra in possesso di tutti i "mastrini" delle varie voci del rendiconto e procede alla verifica campionaria dei singoli movimenti che le hanno formate.

Opportunità
ed uno
strumento
di marketing

In questo caso si procede alla verifica partendo dall'eventuale contratto/ordine di fornitura ed arrivando sino alla quietanza di pagamento, passando per l'accertamento di tutte le fatture. Non è raro, in alcuni casi, l'adozione di procedure di "circolarizzazione": il revisore invia una richiesta al fornitore del condominio chiedendo la conferma scritta di tutte le fatture emesse nei confronti del condomino e del loro regolare pagamento per verificare che il rendiconto comprenda le voci di costo effettivamente sostenute.

Una volta terminata tutte le fasi, sia interim che finale, il revisore è in grado di formulare una relazione di revisione nella quale espone molto succintamente il giudizio sul rendiconto predisposto dall'amministratore. È in questo documento che risultano eventuali problemi del rendiconto. E con l'ausilio di questo giudizio, l'assemblea può accettare o bocciare l'operato dell'amministratore. Appare il caso di accennare che il controllo del revisore contabile non ha la pretesa di rilevare tutti gli errori eventualmente commessi dall'amministratore. Entra in gioco in tal senso il concetto di "significatività". Il revisore deve definire all'inizio del proprio mandato quali siano gli importi dei singoli errori e/o la somma di questi che rendano "significativamente" errato il rendiconto. Le attese dell'assemblea, soprattutto nella prima fase di implementazione della revisione del rendiconto condominiale, suggeriscono di fissare livelli "prudenziali" di tali errori. Anche nella circostanza specifica di impreparazione del settore a tale attività di controllo. Al di sotto di tali livelli, eventuali errori sono considerati, ai fini dell'espressione del giudizio di revisione, trascurabili. Ciò non deve indurre a credere che la revisione possa accettare comportamenti scorretti da parte dell'amministratore. La sensibilità del revisore potrà far emergere (anche con l'espressione di un giudizio negativo sul rendiconto) un errore al di sotto delle soglie di significatività, ma che dimostra eventuali comportamenti in mala fede che possono portare a ritenere l'intero operato dell'amministratore non corretto. Il revisore preparato sarà in grado di approntare una strategia della revisione che imponga l'analisi di tutta l'insieme organico di procedure adottate dall'amministratore nello svolgimento del proprio incarico professionale. Inoltre, il revisore dovrà evitare toni inquisitori che possono rendere difficile il rapporto di collaborazione che sta alla base del successo del processo di revisione. Ma se l'operato dell'amministratore è stato positivo ed il rendiconto ben rappresenta la situazione economica e finanziaria del condominio è facile immaginare quali siano i risvolti positivi di tale situazione. L'approvazione di un rendiconto contabile accompagnato da una positiva relazione del revisore risulta più agevole per l'assemblea che può concentrarsi sulle decisioni più importanti senza avere dubbi in merito all'operato dell'amministratore. Risultano più temerarie eventuali cause nei confronti dell'amministratore per l'impugnazione dell'approvazione del rendiconto condominiale. Astrattamente possibili, ma difficile prevedere un esito favorevole

di tali cause promosse dal condomino dissenziente soprattutto laddove il giudice ordini una consulenza tecnica d'ufficio svolta, di norma, da un revisore contabile. È facile intuire quali vantaggi "commerciali" possa ottenere l'amministratore di condominio che sponsorizzi la revisione contabile del proprio rendiconto. Il "passaparola" è ancora oggi il miglior metodo a disposizione dei professionisti per acquisire nuova clientela. La collaborazione tra revisore e amministratore è la chiave del successo dell'attività di revisione. Se l'amministratore sincronizza le proprie procedure operative e gestionali a quelle del revisore, è molto probabile osservare un alleggerimento in termini di durata e di costi della revisione con notevoli vantaggi per tutte le parti in gioco. Se la collaborazione tra amministratore e revisore porta a notevoli risparmi ed efficienza della revisione, il carattere dell'indipendenza e dell'autonomia del revisore non devono mai venire meno. È fondamentale, infatti, che il revisore contabile osservi l'operato dell'amministratore con il dovuto distacco professionale per fornire sempre un giudizio autonomo ed indipendente a favore dell'assemblea mandante. La lettura al contrario dell'art. 1130-bis c.c. offre un importante momento di crescita professionale dell'attività dell'amministratore condominiale. La revisione contabile è una ulteriore garanzia offerta all'assemblea da parte dell'amministratore condominiale professionale. Non un obbligo, ma una grossa opportunità!



Prevenire indagando

CONSULENZE E IMPLEMENTAZIONE DELLE STRATEGIE AZIENDALI

AESSE S.r.l. è una società di consulenza per aziende, privati, avvocati ed agenzie investigative, costituita da professionisti con molti anni di esperienza presso importanti aziende italiane ed internazionali.

AESSE ha assistito ed assiste clienti in ogni settore, nella ricerca, sviluppo ed implementazione delle proprie strategie. L'approccio di AESSE si realizza nell'analisi e nella risoluzione di una serie di problematiche aziendali, senza alterare la missione e lo stile dell'impresa e senza sostituirsi all'imprenditore o al management. In tutti i progetti portati a termine presso i nostri clienti, è stato perseguito con successo l'obiettivo di incrementare in modo sostanziale le performance, sia sotto il profilo dell'efficienza che dell'aumento dell'efficacia.

L'attività sistematica di ricerca nei principali ambiti aziendali, di consulenza e di realizzazione operativa presso imprese italiane ed internazionali, ha consentito



e consente ai nostri professionisti e partner un riscontro pratico immediato, insieme ad un regolare e costante aggiornamento.

L'obiettivo di AESSE è quello di affiancare imprenditori e manager in un processo integrato: dalla definizione di un piano strategico alla realizzazione operativa del cambiamento per lo sviluppo di reali vantaggi competitivi.

Grazie alla concretezza, professionalità e successo dei nostri interventi, siamo protagonisti di una crescita esponenziale e senza compromessi di qualità.

La "mission" di AESSE è creare una relazione bilaterale con un'altra impresa per lo svolgimento di attività che richiedono asset specifici.

Il crescente ricorso al mercato per lo svolgimento di servizi collaterali (si pensi alla gestione del personale, all'amministrazione e finan-

za, ai servizi informatici, agli affari legali, alla sicurezza e qualità, alla strategia, alla pubblicità, alle ricerche di finanziamenti, ai progetti di delocalizzazione, alle investigazioni ed informazioni, ecc.) è visto così come l'elemento nuovo caratterizzante la strategia seguita dalle imprese, sia pubbliche che private, nell'ultimo decennio.

Gli interventi di AESSE determinano quindi un equilibrio tra riduzione dei costi e crescita aziendale, attraverso l'outsourcing con un partner perfettamente sincronizzato con tutti gli obiettivi di business del cliente. I nostri servizi sono sviluppati "ad hoc" con partner professionali di provata efficienza e serietà, rigorosamente selezionati per soddisfare qualsiasi esigenza aziendale, offrendo uno spettro flessibile di soluzioni.

AESSE persegue un principio fondamentale: dimostrare le proprie capacità con un'approfondita analisi preliminare, adottando interventi chiari, limitati nel tempo e nei costi, consentendo al cliente in modo oggettivo di valutare le azioni di miglioramento –costo/benefici–, calcolare i ritorni economici e conseguire quindi gli obiettivi proposti.

DOVE SIAMO

Via Fabio Filzi 45 - 20124, Milano
Telefono: +39 02 87189793
info@aesseinvestigazioni.it
www.aesseinvestigazioni.it



Energia e gas risparmiare oggi è possibile

La **Antonio Rettagliata S.p.A.**, con il contributo delle collegate società **Rettagliata Energia S.r.l.** e **Rettagliata Gas e Luce S.p.A.**, è un'azienda a tradizione familiare che opera nel settore del riscaldamento e climatizzazione ambientale dal 1908 ed è attualmente presente su tutto il territorio della Lombardia, Piemonte, e Liguria con forniture di combustibili liquidi, servizi tecnologici, progettazione e realizzazione impianti e contemporaneamente fornisce gas ed energia su tutto il territorio nazionale ai propri clienti residenziali e terziario. L'esperienza maturata nel settore ha permesso di ottenere negli anni una posizione di prestigio grazie all'impegno costante nello sviluppo di nuove tecnologie atte a garantire:

- Risparmio economico.
- Contenimento delle emissioni.
- Ottimizzazione dei servizi di trasformazione dell'energia.
- Soddisfazione del cliente.



La peculiarità delle tre società è quella di avvalersi di personale interno, commerciale, tecnico e amministrativo sempre in contatto tra loro e costantemente aggiornato sulle nuove tecnologie e normative in materia tecnica e fiscale, al fine di poter proporre soluzioni personalizzate e garantire una risposta immediata alle esigenze dell'attuale e futura clientela.

Gestisce un portafoglio clienti con oltre 300 impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzati ai quali si aggiungono forniture di gas naturale, energia elettrica e gasolio, a 3.000 condomini e aziende. Oltre la sede di Milano, città natale e cuore pulsante della azienda, Antonio Rettagliata S.p.A. è anche presente con un deposito di prodotti

petroliferi di proprietà dove viene gestita la distribuzione diretta ai propri clienti garantendo tempi rapidi di consegna con servizi prestati 365 giorni all'anno.

I NOSTRI PRODOTTI E SERVIZI FORNITURE DI GAS NATURALE ED ENERGIA ELETTRICA:

Grazie alle proprie capacità tecniche, il gruppo Rettagliata è stato tra le prime società ad aver ottenuto l'autorizzazione alla vendita di gas naturale dal Ministero dello Sviluppo Economico in accordo al D.Lgs. 164/2000 relativo alla liberalizzazione del mercato del gas e della energia elettrica. Nel dicembre scorso Bluenergy Group S.p.A. (www.bluenergygroup.it), primario gruppo energetico italiano operante in tutto il

Nord Italia, è entrato a far parte della compagine societaria, acquisendo la maggioranza delle quote della Rettagliata Gas e Luce, ciò ha permesso all'azienda di ottimizzare la propria capacità di approvvigionamento, garantendo una maggiore competitività alle sue offerte, e di migliorare il livello di servizio offerto ai propri clienti, in termini di affidabilità, trasparenza e rapidità. Ed è per favorire le esigenze del cliente con chiarezza e trasparenza che le tariffe di fornitura gas ed energia elettrica della Rettagliata Gas e Luce S.p.A. sono sempre personalizzate.

GASOLIO RISCALDAMENTO E AUTOTRAZIONE:

Il deposito, aperto 365 giorni all'anno, concentra la attività nella commercializzazione di prodotti petroliferi ad uso riscaldamento per abitazioni, aziende, terziario e gasolio per autotrazione utilizzato anche per gruppi elettrogeni industriali. La professionalità e disponibilità del personale del deposito e l'efficienza dei mezzi di trasporto permettono di fornire i combustibili operando in totale autonomia, gestendo con tempestività richieste ed eventuali emergenze dei clienti.

SERVIZI ENERGIA E REALIZZAZIONE IMPIANTI:

La società si occupa inoltre dei servizi energia, con qualsiasi prodotto e con varie forme contrattuali (servizi energia forfait, grado giorno e MWh), progettazione e realizzazione di impianti di riscaldamento e condizionamento in particolar modo verso la clientela condominiale.

La particolarità dei servizi, in caso di riqualificazione di centrali termiche, è di far ammortizzare in tempi brevi l'investimento sostenuto dal condominio, riducendo i costi di gestione con un minor consumo di energia nel totale rispetto dell'ambiente. L'assistenza commerciale ai clienti è una peculiarità del gruppo Rettagliata, il quale ha sempre preferito un contatto diretto con la propria clientela. I continui progressi effettuati in molti anni di attività e i proficui rapporti di fiducia con i propri clienti consentono di predisporre un servizio adeguato alle effettive esigenze del cliente, garantendo una reciproca soddisfazione.

SERVIZI ASSISTENZA CONDOMINIALI:

Con la Rettagliata Energia S.r.l. il gruppo garantisce l'offerta di conduzione e manutenzione degli impianti termici e di condizionamento condominiali con la qualifica di Terzo responsabile. Una rete di fuochisti, conduttori e manutentori permette rapidi interventi su tutto il territorio con la possibilità di estendere il servizio di reperibilità nell'arco delle 24 ore. Tra le attività svolte dal personale tecnico e operativo interno sono comprese la manutenzione programmata di caldaie tradizionali e a condensazione, l'analisi di combustione fumi, la verifica degli impianti di riscaldamento per la loro messa a norma, secondo le disposizioni vigenti oltre a consulenze e sopralluoghi gratuiti eseguiti dal nostro responsabile tecnico.

DOVE SIAMO:

Sede Legale ed Amministrativa
Milano, v. Francesco Londonio 14
Telefono 02 31011

www.rettagliata.it
www.rettagliatagaseluce.it





un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo!

Ecospi da oltre 70 ha come **Mission** la creazione di un ponte fra uomo e l'ambiente e, in particolare, ha rivolto la massima attenzione ai cambiamenti ambientali nei confronti dei quali, attraverso l'esperienza, l'evoluzione tecnologica, ha raggiunto importanti traguardi nel settore dell'igiene ambientale. Entrare nel mondo Ecospi significa scoprire tutti i servizi di sanificazione ambientale che la stessa è in grado di offrire oltre che nella Sede Commerciale di Milano e nella Filiale di Parma in tutto il territorio nazionale e non solo: dalla disinfestazione alla derattizzazione, dalla deblattizzazione alla dezanarizzazione, dall'allontanamento volatili (piccioni) alla disinfezione e così via.

Con l'obiettivo di affrontare le di-



verse problematiche con la massima efficacia e sicurezza, Ecospi ha messo a punto una serie di servizi di igiene e sanificazione

ambientale altamente selettivi, gestiti con metodi professionali e scientifici. Allo scopo di garantire il miglior risultato i suoi tecnici svolgono sopralluoghi mirati e gratuiti, attraverso i quali verranno poi definiti i criteri più efficaci di intervento. Ecospi dispone, inoltre, di una vasta gamma di prodotti atti a debellare agenti nocivi ed infestanti, tutti regolarmente registrati presso il Ministero della Sanità e provenienti dalle aziende italiane ed estere più qualificate del settore.

Pur garantendo come ovvio tutti i servizi di sanificazione ambientale, Ecospi vanta alcune eccellenze, riconosciute e apprezzate dalla clientela:

Igiene colonne pattumiera

Chi vive in condominio sa bene quanti problemi possa causare la mancata igiene e pulizia delle colonne di scarico dei rifiuti: cattivi odori che si propagano ovunque, insetti nocivi che si nutrono e si riproducono. Ecospi, tra le prime sul mercato, si è specializzata in questo tipo di servizio, che prevede il **"VERO trattamento" di lavaggio e disincrostazione**, abbinato alla disinfestazione ed alla disinfezione delle colonne e dei locali pattumiera. L'azione di pulizia è svolta da un detergente alcalino che non intacca le superfici e garantisce una lunga durata del trattamento. La disinfezione si ottiene invece con uno specifico

prodotto ad azione disinfettante, battericida e deodorante che agisce direttamente sulle sostanze organiche, impedendo all'origine la formazione dei cattivi odori.

Dezanarizzazione

Ecospi si propone come interlocutore ideale per amministrazioni locali e amministratori condominiali per tutto ciò che concerne le opere di disinfestazione mirate alla riduzione della presenza delle zanzare a Milano, Parma ed anche in tutta Italia.

Per aumentare in maniera considerevole l'efficacia del trattamento di dezanarizzazione Ecospi utilizza un prodotto con le seguenti caratteristiche:

1. azione residuale prolungata
2. percentuale di insetticida incrementabile.

Per evitare le problematiche di pianificazione degli interventi legati alle mutevoli condizioni atmosferiche il suo motto aziendale è diventato **"CON ECOSPI ANCHE SE PIOVE . . . ZANZARE NO PROBLEM !!!"** perché i pro-



dotti impiegati hanno un'azione residuale prolungata, in quanto ricchi di tensioattivi, infatti vengono utilizzati anche nelle zone portuali e negli ambienti marittimi. Inoltre, quando il tempo è incerto, viene incrementata la percentuale di insetticida con l'utilizzo di un "adesivante per il verde" a base di Oleato di Metile che impermeabilizza l'insetticida rendendolo attivo anche in caso di piogge.

Allontanamento volatili

Il problema della presenza di Volatili nelle città è sempre più preoccupante perché, oltre all'inbruttamento di edifici pubblici, possono anche diffondere svariate malattie e parassiti dannosi. Ecospi nel rispetto della legge sulla protezione animali, ha adot-



tato metodi efficaci per l'allontanamento dei volatili (piccioni) dai luoghi dove la loro presenza è indesiderata. Se necessario si provvede anche a effettuare una scrupolosa asportazione del guano dai sottotetti con relativa disinfezione e disinfestazione. In questo ambito, attraverso vari sistemi di allontanamenti volatili (dissuasori meccanici, reti in polietilene e metalliche e sistemi elettrificati), Ecospi senza ombra

di dubbio risulta tra i capofila nel mercato e ciò anche grazie all'esperienza maturata nel corso del tempo dai suoi tecnici, le quali prestazioni professionali sono assai ambite dalla concorrenza.

Banche Dati

Al di fuori della sanificazione ambientale, Ecospi ha al suo interno una divisione che da oltre 25 anni si occupa di informatica per l'agricoltura e l'ambiente.

BDF "banca dati agrofarmaci" ne rappresenta il programma di punta ampiamente diffuso e apprezzato a livello nazionale presso i diversi operatori che si occupano della difesa delle piante: aziende agricole, tecnici, rivendite di prodotti per l'agricoltura, società agrochimiche, enti ufficiali, scuole, università e quant'altro. A portata di "mouse" tutte le informazioni aggiornate (modalità di impiego, proprietà chimico-fisiche e tossicologiche, ecc.) relative ai principi attivi ed ai prodotti autorizzati in Italia come insetticidi, fungicidi, diserbanti, fitoregolatori, ecc.

BDFUP è la versione online della banca dati agrofarmaci ottimizzata per dispositivi mobili (smartphone e tablet), utilizzabile sui più diffusi sistemi operativi (Apple iOS, Android, Windows Phone, BlackBerry, Symbian, ecc.) dotati di schermo touch e connessione a internet.

HOMOLOGA è un database internazionale dei livelli massimi di residui (LMR o RMA o MRLs) de-

gli agrofarmaci negli alimenti destinato in particolare ai produttori ortofrutticoli italiani che esportano i loro prodotti all'estero. Riporta i livelli massimi di residui degli agrofarmaci in vigore nei diversi Paesi europei ed extraeuropei su frutta, ortaggi, cereali, oleaginose e sugli altri prodotti di origine vegetale.

Referenze

I diversi servizi resi da Ecospi trovano gratificazione da parte della clientela attraverso le risultanze di mirate indagini di customer satisfaction che sono, tra altre, certificate anche dalle seguenti referenze:

A.L.E.R. • Istituto Tenca Severi, via A. Volta - Milano • Caserma Carabinieri, via Moscova - Milano • Edificio Rocca presso Lacciarella (MI) • Ospedale Fatebenefratelli - Milano • Chiesa San Michele Arcangelo - Olvanova di Lomellina (PV) • Chiesa San Giorgio - Cassolnovo (PV) • Chiesa Parrocchiale Beata Vergine Consolazione - Pieve del Cairo (PV) • Palazzo Anguisola, via Roma 99 - Piacenza • Ospedale di Casalpusterlengo (LO) • Comune di Trovo (PV) • Interventi di sanificazione presso palazzo e abitazione del Governo della Mauritania - capitale Nouakchott "Africa".

Contatti

Milano: Tel. 02 65 55 926 r.a.

Fax 02 65 55 926

Parma: Tel./Fax 0521 242938

info@ecospi.it • www.ecospi.it

Antincendio e sicurezza in condominio



Quando un immobile è soggetto alla pratica Vigili del Fuoco: quando un palazzo viene equiparato a un'azienda. L'esperienza di sTC Engineering Group

**I DOVERI DI UN AMMINISTRATORE
QUANDO SI DEVE RAPPORTARE
AL D.P.R. 01/08/11 N.151
E AL D.Lgs 81/2008**

Una **centrale termica** di almeno 116 KW, **un'autorimessa** con superficie complessiva coperta di 300 metri quadri e **un edificio destinato a civile abitazione di almeno 24 metri**: se un condominio possiede almeno una di queste caratteristiche è soggetto alla pratica di prevenzione incendi. A questo punto sarà compito preciso dell'amministratore di condominio contattare uno studio tecnico di provata esperienza per adeguarsi all'evolvere del quadro normativo e ottemperare alle relative prescrizioni di legge. La "palla" passerà dunque al professionista dell'antincendio, che dovrà richiedere il rilascio del certificato di prevenzione incendi, oppure provvedere al suo rinnovo prima della scadenza (ogni 5 anni) qualora sia già stato rilasciato. Tra i compiti dell'amministratore di condominio ci sarà invece quello di mantenere in efficienza le attività, i sistemi, gli impianti, i dispositivi e le attrezzature rilevanti ai fini della sicurezza antincendio (e tutte le altre misure adottate a tal fine), oltre ad effettuare le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione in accordo alla regolamentazione vigente a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche.

Dovere dell'amministratore sarà anche quello di mantenere aggiornato e rendere disponibile un registro dei controlli. Come avrete certamente capito da questi primi basilari concetti, le norme del D.P.R. 01/08/11 n.151 finalizzato all'ottenimento delle autorizzazioni dei Vigili del Fuoco, incidono in maniera importante anche sulle centrali termiche, sugli impianti elettrici e sulla sicurezza strutturale, essendo il fuoco un'azione che invade con uniformità quanto è sul suo percorso. Tutta la progettazione dovrà essere avallata da un tecnico abilitato. Una delle aziende più importanti della Lombardia che si occupa di sicurezza antincendio è la sTC Engineering Group, con sedi a Pavia, Bergamo e Milano. Da qualche mese sTC offre gratuitamente a chiunque ne dovesse fare richiesta sul sito internet www.gruppostc.it o al numero telefonico 0382580404 un semplice sistema di controllo che consente una rapida individuazione del livello di conformità ai sistemi di prevenzione e protezione in condominio. In questo modo sarà possibile elaborare un programma di intervento in caso di mancanze. Le competenze di sTC vanno dalla progettazione elettrica a quella termica, dalle pratiche antincendio fino alla sicurezza nell'ambiente di lavoro. Con riferimento al condominio non bisogna infatti mai dimenticare che l'immobile abitativo sarà equiparato ad un'azienda nel caso in cui utilizzi del personale a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito (ad esempio portiere, giardiniere, personale addetto alla pulizia o alla manutenzione, ecc.), e solo allora, assumendo l'amministratore condominiale la veste di datore di lavoro, andranno rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 in tema di salute e sicurezza sul lavoro. Nei condomini in cui non sia presente l'amministratore, non essendo obbligatoria la nomina per essere i condomini non più di quattro (Cfr. art. 1129 cod. civ.), gli stessi provvederanno a conferire ad un apposito soggetto le responsabilità previste all'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 81/08.

Sul condominio, come luogo di lavoro per il personale delle ditte appaltatrici, la titolarità degli obblighi di sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008, in sintesi gravano:

- a) gli obblighi previsti a carico del datore di lavoro nei confronti dei lavoratori subordinati del condominio.
 - b) in caso di affidamento dei lavori all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda, o di una singola unità produttiva della stessa, ai sensi dell'art. 26, la cooperazione e il coordinamento in merito all'attuazione delle misure di prevenzione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto.
 - c) il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dei rischi cui sono esposti i lavoratori, con l'elaborazione di un unico documento di valutazione dei rischi (DUVRI) che indichi le misure adottate per eliminare o ridurre al minimo il rischio di interferenze, che deve essere allegato al contratto di appalto o di opera.
- La sicurezza sul cantiere è un altro dei compiti offerti dai professionisti di sTC Group, un'azienda leader che opera sul mercato dal 1990.

I principali servizi offerti da sTC:

- **pratiche antincendio,**
- **progettazione antincendio,**
- **redazione piani di emergenza ed evacuazione,**
- **corsi di formazione,**
- **aggiornamento registri antincendio ed elettrici,**
- **analisi del rischio fulminazione,**
- **verifica della messa a terra,**
- **progettazione elettrica,**
- **redazione del documento di valutazione dei rischi,**
- **redazione del Duvri,**
- **redazione dell'attestato di prestazione energetica,**
- **valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici e studio previsionale di clima acustico.**

Per informazioni:
info@gruppostc.it
Telefono 0382580404



GRUPPO CENSEO ARTIGIANI DI NUOVA GENERAZIONE

MANUTENZIONI DI IMMOBILI



Conosciamo bene il sistema condominio e interveniamo in maniera puntuale e veloce. Affrontiamo con passione e competenza gli interventi più complicati, grazie a squadre di operai specializzati. La società garantisce le emergenze grazie ad un rapporto con i suoi fornitori in grado di offrire un servizio 24 ore su 24, permettendo una costante e totale reperibilità, garantendo tempi di attesa rapidi.

RISTRUTTURAZIONI



Ci ispiriamo ai valori dei maestri artigiani del nostro territorio, di cui ci sentiamo i naturali eredi. Ci abbiamo aggiunto la passione per la tecnologia e l'innovazione che contraddistingue la nostra generazione. Siamo sempre aggiornati per soddisfare le richieste dei progettisti più attenti alle tendenze. Amiamo far rinascere la vera bellezza negli immobili, con manodopera di alto livello e dettagli di pregio, affidandoci alla creatività geniale di progettisti illuminati. Al giusto prezzo.

SALUBRITA' INDOOR



I risultati di numerosi studi mettono in evidenza che la concentrazione di inquinanti nell'aria indoor è spesso superiore ai rispettivi valori esterni, fino a 5 volte. All'interno del cantiere codifichiamo e raccogliamo tutte le schede tecniche dei materiali utilizzati. All'ultimazione del lavoro sarà nostra cura provvedere all'analisi dell'aria.

per informazioni - Tel: 030 94 27 71
e.mail : info@grupprocenseo.com - www.grupprocenseo.com

seguici anche su:  

Alta frequenza
Bassa frequenza
Wifi
Rumore
Radon
Radioattività
Temperatura
Umidità
Inq. dell'aria
Particolato
Gas



SE SEI UN AMMINISTRATORE
offriamo un servizio di gestione delle emergenze
riservato e attivo 24 ore su 24
contattaci a: tecnico@grupprocenseo.com
tel: 030 94 27 71



Combatti ad armi pari!

Alla domanda se ci fosse davvero bisogno di una nuova società di servizi in un mondo, quello dei condomini, caratterizzato da una forte contrazione della capacità di spesa, Luca Gelati, amministratore delegato di **Doctor Wall**, azienda specializzata nella rimozione dei graffiti, risponde così: *“Mai come in questo momento dobbiamo essere in grado di realizzare servizi ad alto valore aggiunto, perché il mondo, crisi o non crisi, continua ad aver bisogno di manutenzione. Il segreto sta nel ridurre gli sprechi, operando in maniera intelligente per arrivare a risolvere il problema con un costo certo e contenuto”*. Alla base di questa convinzione, la società presenta una strategia chiara e ben congeniata. Dopo due anni passati a testare le tecniche più efficaci per la rimozione dei graffiti, l'azienda si presenta con un curriculum di clienti di tutto rispetto, una tecnica di pulizia completamente eco-sostenibile e un'idea che parte proprio da quella regola di efficienza: assicurando i condomini di tutta la città, si può suddividere la spesa degli interventi tra migliaia di famiglie, rendendo il costo irrisorio. Nella loro idea, un'azione costante garanti-



rebbe una reazione più efficace poiché si tratterebbe di una manutenzione solo parziale e le squadre potrebbero muoversi in maniera programmata, organizzando più cantieri nella stessa giornata. Se la notte vedrà l'azione dei vandali, il mattino troverà la reazione delle squadre di **Doctor Wall**.

Per realizzare l'ambizioso progetto di ripulire la città, l'azienda punta sul semplice assunto che, per quanto diffuso, il fenomeno del graffitismo riguarda un numero ridotto di soggetti con limitate possibilità di azione. Un contrasto programmato e professionale potrà, se non debellare il fenomeno, eliminarne completamente gli effetti.

MA COME SI FA A CONTRATTUALIZZARE TUTTI I CONDOMINI DELLA CITTÀ?

Poiché i primi responsabili del decoro di un immobile residenziale sono gli Amministratori di condominio, la Società punta a realizzare una *partnership* al fine di fare fronte comune rispetto al problema. Una collaborazione che consente agli Amministratori di terziarizzare la responsabilità della manutenzione su una società specializzata, e a **Doctor Wall** di avere interlocutori preparati in grado di veicolare, in maniera corretta, l'iniziativa all'interno del complicato mondo delle assemblee di condominio. Al primo incontro con un nuovo amministratore, **Doctor Wall** si impegna a mappare, a sue spese, la totalità degli immobili gestiti dallo Studio, consegnando un fascicolo aggiornato e correlato dei preventivi relativi agli interventi di ripristino e all'abbonamento per la manutenzione. Numeri alla mano, l'Amministratore sarà in grado di valutare la bontà della proposta e di pianificare con la Società un'agenda per la presentazione del progetto in base al calendario delle assemblee. *“Gli Amministratori che sono riusciti a contrattualizzare la totalità dei condomini”*, continua Gelati, *“avendo debellato l'aspetto più evidente di una cattiva manutenzione dell'immobile, possono vantare un livello di servizio superiore e hanno libe-*

rato il loro tempo da tutte le incombenze relative alla gestione non programmata di questo disagio”.

CERCHIAMO DI CAPIRE IN CONCRETO COME FUNZIONA L'INIZIATIVA.

Nella situazione peggiore un palazzo presenta già numerose scritte, segni o aloni prodotti da precedenti tentativi di eliminazione dei graffiti. Un'azione di semplice riqualificazione comporterebbe il rischio di vedere l'immobile pulito solo per pochi giorni, poiché il rischio di un nuovo attacco vandalico è sempre dietro l'angolo. Questa preoccupazione ha spinto i condomini a ritenere inutile ogni forma di intervento, comportando un'esplicita resa nei confronti di chi, in violazione di precise leggi, continua a imbrattare i muri dei nostri palazzi. Con il servizio in abbonamento, Doctor Wall affianca, alla riqualificazione dell'immobile, anche la promessa di un'azione quotidiana in grado di cancellare, senza alcun costo aggiuntivo, ogni nuova forma di imbrattamento. Non si può impedire che accada, ma si può eliminarne ogni effetto nel giro di pochi giorni. Il costo per risolvere definitivamente il problema, su un condominio di medie dimensioni, si aggira intorno ai 35 euro al mese per l'intero stabile: una cifra che divisa per le famiglie che lo abitano diventa irrisoria, ma che, in assenza del contratto in abbonamento, non permetterebbe di sostenere neanche il costo di un singolo intervento di rimozione. Concludendo con le parole di Luca Gelati: *“A volte esistono soluzioni semplici in grado di risolvere problemi che ci appaiono enormi, ma siamo troppo impegnati a lamentarci per capire che abbiamo le risorse per migliorare la qualità della nostra vita senza dover aspettare l'intervento pubblico o una nuova rivoluzione civica. Collaborando con noi un Amministratore avrà la possibilità di partecipare a un importante progetto di riqualificazione, darà un miglior servizio ai suoi clienti e lo libererà di parte delle sue incombenze”*.

E²Forum Lab:

Sicurezza del sistema edificio

impianto Progettazione e gestione in Paesi a rischio sismico

E²Forum Elevator – Escalator

È un appuntamento biennale dedicato al trasporto verticale, nato nel 2016 con l'obiettivo di diventare il punto di ritrovo per l'industria italiana del settore ascensoristico: un luogo di confronto tra professionisti di fama mondiale e un prezioso momento di aggiornamento tecnologico e professionale che mancava in questo segmento di mercato. Dopo il successo della prima edizione, l'evento biennale è programmato per il 2018. Nell'attesa nasce E²Forum Lab, per offrire un ulteriore spazio di approfondimento su temi rilevanti per gli operatori della filiera e gli utilizzatori di ascensori e scale mobili.

E²Forum Lab approfondirà i principali aspetti relativi alla progettazione e alla costruzione degli impianti di sollevamento e trasporto verticale in edifici soggetti a rischio sismico, in relazione all'attuale quadro legislativo e alle più recenti normative tecniche sul tema. L'evento offre a tutti gli attori del settore degli ascensori e scale mobili un'occasione unica di condivisione e confronto su temi rilevanti per la filiera ascensoristica e uno spazio per presentare le proprie soluzioni a un pubblico specializzato. Inoltre, l'iniziativa si pone come un momento di approfondimento sul tema della corretta progettazione, realizzazione e gestione di impianti ed edifici in territori a rischio sismico, vista l'importanza e l'attualità sempre maggiore che l'argomento sta assumendo,

anche a seguito delle numerose scosse sismiche registrate da agosto 2016 in centro Italia.

I principali fruitori del convegno saranno gli operatori del settore, tecnici e manager di enti e istituzioni, progettisti, costruttori e architetti, proprietari e amministratori di immobili, oltre a tutti coloro che a vario titolo operano sulla filiera degli ascensori e scale mobili.

L'evento prevede un primo momento di interesse trasversale nella sessione plenaria mattutina, durante la quale alcuni esperti introdurranno i principi di base della sismologia, illustreranno le caratteristiche degli edifici in Italia e presenteranno esempi signi-

ficativi della progettazione antisismica applicata agli impianti e alle costruzioni. Nel pomeriggio, è prevista una sessione a carattere tecnico-normativo specifica per i diversi attori della filiera.

Il Lab sarà, inoltre, arricchito da un'area di networking, dove i visitatori potranno avere un confronto diretto con gli esperti delle più qualificate aziende fornitrici di impianti e componenti nel settore degli ascensori e scale mobili.

La partecipazione ai seminari di approfondimento garantirà il riconoscimento dei Crediti Formativi Professionali. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito internet della Mostra Convegno:

www.e2forum.it





di Maurizio Villa
consulenza@anapic.it

Parte oggi una mini serie di articoli con il particolare obiettivo di raccogliere alcune considerazioni sul tema dell'urbanistica e dell'edilizia. La materia, in apparenza nozionistica e riservata ad una élite limitata di professori, architetti e tecnici, in realtà investe tutti nella misura in cui tratta le regole del contesto territoriale in cui abitiamo, lavoriamo e viviamo. Partiamo però con una citazione, dall'enciclopedia Treccani:

Urbanistica *“L'insieme delle misure tecniche, amministrative, economiche finalizzate al controllo e all'organizzazione dell'habitat urbano. Tre sono gli ambiti prevalenti di ricerca teorica e di applicazione pratica dell'urbanistica: le analisi dei fenomeni urbani; la progettazione dello spazio fisico della città; la partecipazione ai processi politici e amministrativi inerenti le trasformazioni urbane. Se i primi due hanno come oggetto i caratteri materiali e le modalità d'uso della città, nella terza accezione l'urbanistica viene vista come uno specifico campo di relazioni sociopolitiche in cui agiscono più soggetti: le forze politiche, gli amministratori locali, i tecnici, le rappresentanze sociali e sindacali, i mezzi di comunicazione di massa ecc.”*

Quindi l'urbanistica è molto di più dello studio empirico di geometrie territoriali e di regole edificatorie, è la materia che “dovrebbe” pianificare la qualità degli spazi urbani, la loro interconnessione, il loro sviluppo e la loro fruizione pubblica.

Per la storia, in generale, in Europa, già negli anni successivi alla seconda guerra, si notano le prime riflessioni critiche sull'efficacia dell'urbanistica. La vastità delle distruzioni, la crescente domanda di abitazioni, portarono all'applicazione burocratica di formule

e schemi insediativi desunti dalla tradizione modernista. Lo sviluppo del territorio ed il suo recupero, formarono uno dei più importanti momenti dell'economia e della politica sociale di quegli anni. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie assorbirono una gran quantità di manodopera e conseguentemente le città e gli *hinterland*, furono interessate da una crescente domanda di spazi per la produzione e per le abitazioni.

È da queste considerazioni che si è fatto strada il più importante processo di riformulazione delle politiche per la città avviato nei diversi paesi europei, anche in seguito ai pronunciamenti dell'UE sui temi dell'ambiente urbano e dello sviluppo sostenibile. Sullo sfondo, le nuove frontiere tracciate dall'evoluzione dei rapporti tra sfera pubblica e privata postulano una crescente domanda di governo delle trasformazioni urbane. In Italia, la materia finisce per risolversi in un complesso di norme destinate ad assicurare il governo degli usi e delle trasformazioni del territorio, in funzione della tutela dello stesso, esposto altrimenti a pregiudizio e speculazioni, a danno del benessere della collettività e delle sue attività. Nel 1949 entra in vigore la prima legge urbanistica (n°1150) la legge istitutiva alla quale, nel corso degli anni, successive leggi hanno apportato modifiche sostanziali senza mai, peraltro, sostituirla. In questo contesto vengono dettati i parametri attraverso i quali le pubbliche amministrazioni possono costruire lo sviluppo dell'intero territorio, nelle linee generali, ma anche attraverso l'attuazione di piani particolareggiati, ai quali è affidato il compito di ridisegnare i progetti di crescita dei singoli lotti funzionali. Si può affermare che dopo la iniziale crescita affannosa ed incontrollata, nell'immediato post guerra, ora la riflessione politica e comune giudica interessante porre i limiti strutturali allo sfruttamento del territorio, nell'intento nobile di salvaguardare gli interessi della collettività, ma anche di garantire il mantenimento di un'economia già affiancata al settore edilizio ed immobiliare. Le successive Legge Ponte del 1967 (n°765), e Legge Bucalossi del 1977 (n°10) portano una ulteriore ventata di novità nel quadro legislativo, inserendo alcuni concetti importanti, nell'ottica della futura filosofia urbanistica. In particolare la legittimazione di piani attuativi di iniziativa privata, mediante il convenzionamento dell'intero sviluppo con la pubblica amministrazione (tempistiche di intervento, urbanizzazioni, oneri spettanti per l'adeguamento

degli standards collettivi), le caratteristiche dei nuovi titoli edilizi per la costruzione o la manutenzione di immobili e l'espropriazione di aree per gli scopi di pubblica utilità e, fra questi, la costruzione di alloggi popolari. Sono passati ormai anni dal boom del dopo guerra e la società moderna è interessata da nuovi fenomeni di trasformazione del proprio stile di vita. La produzione, le fabbriche, stanno lasciando spazio al terziario che esige i propri spazi (verticali) in una città che si ingolfi sempre più di pendolari, di auto e quindi necessita di ulteriori e nuovi servizi. La capacità di spesa delle famiglie è cresciuta e di conseguenza tutto l'habitat urbano richiede trasformazioni ed adeguamenti, adatti a sopperire le nuove richieste. L'economia si arricchisce ancora sulle ali della nuova urbanistica e dei nuovi contesti immobiliari, ma incomincia a delineare anche le prime falle del sistema. Alla fine del secolo scorso, le dinamicità del sistema sembrano arrivare al collasso, con l'acuirsi di alcuni effetti e malesseri che la società non è riuscita a perimetrare ed arginare. L'insieme delle leggi e dei decreti che, in quel periodo, hanno arricchito il ben nutrito impalcato normativo, non hanno saputo tenere il passo con il diffondersi delle mutazioni genetiche dell'urbanistica applicata e, con qualche eccezione (legge 47 del 1985 sul condono edilizio ed alcune norme in materia paesaggistica), sono risultate completamente inutili ed insufficienti, oltre che farraginose.

In questi spazi sono cresciute le speculazioni, gli abusi e di conseguenza la corruzione e l'interesse della malavita organizzata. Il settore economico, d'un tratto, non è stato più capace di mantenersi vivo e prolifico e sono apparsi gli antichi spettri della disoccupazione e della povertà. L'introduzione di una nuova metodologia disciplinare (d.p.r. 380/2001, modificato dal d.l. 301/2002) sembrava poter recuperare le distanze create, in quanto veniva consegnato il potere, alle pubbliche amministrazioni, di ridisegnare le geometrie, le politiche di governo del proprio territorio e di rendere più agile e meno burocratica la procedura permissiva (introduzione di nuovi titoli edificatori di cui parleremo in seguito), ma anche di porre un forte controllo sull'intero fenomeno edilizio. L'intento era di creare gli spazi di crescita controllata e partecipata dell'involucro urbano, mediante la trasformazione di grandi aree dismesse, di contesti da trasformare o da valorizzare e alzando le potenzialità di utilizzazione di aree parzialmente sature, anche attraverso meccanismi di perequazione edificatoria.

La discussione politica di tali nuove opportunità si è però, parzialmente, infranta sugli sbarramenti ideologici ed assolutistici e contro gli stereotipi ancestrali, a difesa di concetti ormai poco calzanti con la società moderna. La riflessione sulla nuova frontiera della metropoli, sulle sue capacità di far fronte ai nuovi movimenti economici e sociali, coerenti con la tutela dell'ambiente, con i fenomeni della digitalizzazione e della globalizzazione, deve ancora trovare le risposte. La graduale metamorfosi ha interessato anche le procedure di rilascio dei titoli approvativi degli interventi

edilizi, nonché della regolamentazione degli stessi. Le vecchie autorizzazioni, licenze e concessioni edilizie hanno via via lasciato il passo a più agevoli procedure che, in maniera sempre più definita, coinvolgono l'autocertificazione di progettisti e tecnici, ridefinendo le competenze di controllo da parte degli uffici pubblici. Negli ultimi anni le normative che regolano i permessi e le autorizzazioni per i lavori edilizi si sono accavallate più volte, fino alla più recente Riforma Madia. Una vera e propria valanga di modifiche e “semplificazioni” hanno cambiato i connotati della disciplina autorizzatoria: ciò che prima era un intervento soggetto a permesso di costruire è diventato un lavoro che richiede una più semplice CILA (ora SCIA Edilizia), si pensi, ad esempio, ai lavori di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari.

QUALCHE ESEMPIO

La SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) può essere utilizzata per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti strutturali dell'edificio; interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio; interventi di ristrutturazione edilizia; le varianti a permessi di costruire che non modificano parametri urbanistici e volumetrie, destinazione d'uso, categoria edilizia e che non alterano la sagoma degli edifici vincolati; le varianti a permessi di costruire che non portano a una variazione essenziale, ma solo se sono conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso richiesta dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e prescritti dalle altre normative di settore. In questi casi, dopo la presentazione della Scia, si può dar corso immediatamente alle opere, senza attendere l'approvazione (gli uffici comunali possono richiedere la sospensione o integrazioni entro i primi 30 giorni).

Inoltre è possibile usare la Scia in alternativa al posto del permesso di costruire per i seguenti interventi: ristrutturazione edilizia che porti a un organismo edilizio del tutto o solo in parte diverso dal precedente e che comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti; ristrutturazione edilizia che, solo per gli immobili nei centri storici, comporti un cambio della destinazione d'uso, interventi che comportino modifiche della sagoma di immobili sottoposti a vincoli; interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica se sono disciplinati da piani attuativi, o accordi negoziali che valgono come piano attuativo, che contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; interventi di nuova costruzione effettuati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali che contengono precise disposizioni plano-volumetriche. In questi casi, dopo la presentazione della Scia è necessario aspettare almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. La CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) potrà essere utilizzata per gli interventi per cui non servono SCIA o Permesso di Costruire e per i casi in cui non si tratta di attività edilizia libera.



di Roberto Uslenghi
consulenza@anapic.it

Perché la prevenzione incendi?

Per evitare i **danni da fuoco** ed evitare i conseguenti **danni da acqua**! E ovviamente per garantire la salvaguardia della vita umana.

La **prevenzione incendi** è una disciplina avente la funzione di fondamentale interesse pubblico diretta a conseguire, secondo criteri uniformi sul territorio nazionale, gli obiettivi di sicurezza della vita umana, di incolumità delle persone e di tutela dei beni e dell'ambiente attraverso la promozione, lo studio, la predisposizione e la sperimentazione di norme, misure, provvedimenti e azioni intesi ad evitare l'insorgenza di un incendio o a limitarne le conseguenze.

Queste norme sono fondate su presupposti tecnico-scientifici generali in relazione a situazioni di rischio tipiche da prevenire e possono essere classificate come:

■ misure di prevenzione: le misure, i provvedimenti e gli accorgimenti operativi intesi a ridurre le probabilità dell'insorgere degli incendi attraverso dispositivi, sistemi, impianti, procedure di svolgimento di determinate operazioni, atti ad influire sul materiale combustibile, sull'ossigeno e sull'innesco. Queste misure possono essere ad esempio la riduzione della quantità di materiale stoccato, l'eliminazione delle sorgenti di innesco (riduzione impianti elettrici in zone a rischio), la aereazione dei locali per evitare la formazione di miscele infiammabili, gli impianti di rilevazione di fumo o di gas;



■ misure di protezione: le misure, i provvedimenti e gli accorgimenti intesi a limitare le conseguenze dell'incendio attraverso dispositivi, caratteristiche costruttive, sistemi per le vie di esodo di emergenza, distanziamenti, impianti di estinzione, di evacuazione dei fumi, di illuminazione di emergenza, compartimentazioni e simili.

La prevenzione incendi è orientata, quindi, al conseguimento dei seguenti obiettivi primari:

1. Ridurre al minimo delle occasioni di incendio.
2. Dare stabilità alle strutture portanti per un tempo utile ad assicurare il soccorso agli occupanti.
3. Limitare la produzione di fuoco e fumi all'interno delle opere e la propagazione del fuoco alle opere vicine.
4. Dare la possibilità alle squadre di soccorso di operare in condizioni di sicurezza.

La prevenzione incendi ha subito un cambiamento abbastanza profondo con la introduzione del D.P.R. 1 agosto 2011 n° 151 che modifica le modalità di autorizzazione alle attività soggette alla prevenzione incendi. Il D.P.R. 151/2011, introduce anche importanti modifiche che interessano i condomini residenziali.

Tali modifiche riguardano i criteri di classificazione di questi edifici, ma soprattutto i procedimenti necessari per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.). Le modifiche introdotte dal decreto non cambiano le regole tecniche cui sono soggetti i fabbricati ma prevedono nuovi criteri procedurali per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività che sostituisce, nelle attività meno pericolose, il Certificato di Prevenzione Incendi.

Il suddetto decreto introduce tre categorie di rischio classificandole in ragione della gravità del rischio, della dimensione o della complessità dell'attività. Le tre categorie sono indicate con A, B, C in ordine crescente di pericolosità.

Nella **CATEGORIA A** sono state considerate le attività in cui è presente la Regola Tecnica di riferimento (cioè l'insieme di norme e regole, stabilite su base nazionale generalmente mediante un Decreto Ministeriale, che riguardano una particolare attività) e contraddistinte con un basso livello di pericolosità legato alla consistenza dell'attività, all'affollamento e al materiale presente.

Nella **CATEGORIA B** sono state inserite le attività presenti

in A, ma con un livello di complessità maggiore, nonché le attività sprovviste di una Regola Tecnica.

Nella **CATEGORIA C** sono state considerate le attività con un livello di complessità elevato, indipendentemente dalla presenza o meno della Regola Tecnica.

LA PREVENZIONE INCENDI NEI CONDOMINI

Per le attività comprese nella **categoria A**, a basso livello di complessità, non è necessario presentare la richiesta di esame del progetto (ex "richiesta di parere di conformità") né, dopo l'esecuzione delle opere, la richiesta di sopralluogo per il rilascio del C.P.I., in quanto è sufficiente presentare prima di dare inizio all'attività, una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a firma di un tecnico abilitato allegando i disegni, la documentazione e le certificazioni.

Il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di competenza verifica la completezza formale dell'istanza, della documentazione e dei relativi allegati e, in caso di esito positivo, ne rilascia ricevuta. La ricevuta rilasciata, a seguito della presentazione della S.C.I.A., comprova che gli adempimenti amministrativi previsti dalla norma sono stati eseguiti e consente di dare inizio all'attività. Il timbro di protocollo della S.C.I.A. vale come autorizzazione all'esercizio dell'attività secondo il criterio del silenzio assenso. Ovviamente i luoghi devono essere in regola con la normativa. Ricordo che la S.C.I.A. è una dichiarazione della parte che se ne assume le responsabilità. Il Comando dei Vigili del Fuoco può effettuare sopralluoghi di verifica a campione. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per l'esercizio delle attività previsti dalla normativa di prevenzione incendi, il Comando adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi dalla stessa prodotti, ad eccezione che, ove sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa antincendio e ai criteri tecnici di prevenzione incendi detta attività entro un termine di quarantacinque giorni. Il Comando, a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia copia del verbale della visita tecnica.

Riassumendo, l'iter procedurale da seguire è il seguente:

1. Predisposizione di progetto di adeguamento alla normativa antincendio;
2. Adeguamento dell'edificio alle disposizioni progettuali;

3. Acquisizione di tutte le documentazioni e certificazioni attestanti la regolarità del fabbricato;
4. Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio (S.C.I.A.) corredata del progetto, delle documentazioni e delle certificazioni di cui ai punti precedenti.

A titolo esemplificativo, nei condomini, vengono considerate **"a rischio basso"** le seguenti attività:

- Centrali termiche con potenzialità compresa tra 116 e 350 kW (attività 74/A del D.P.R. 151/2011, ex attività 91 del D.M. 16 febbraio 1982) (le centrali termiche aventi potenzialità inferiore a 35 KW non sono soggette; per quelle tra 35 e 116 non si presenta nulla ai VVF ma si seguono le norme previste per la categoria A);
- Autorimesse con superficie complessiva coperta compresa tra 300 e 1000 mq1 (attività 75/A del D.P.R. 151/2011, ex attività 92 del D.M. 16 febbraio 1982 basata sul numero delle auto presenti);
- Edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio compresa tra 24 e 32 m2 (attività 77/A del D.P.R. 151/2011, ex attività 94 e 95 del D.M. 16 febbraio 1982).

Per le attività comprese nella **categoria B**, a medio livello di rischio, è necessario presentare l'esame del progetto (ex "richiesta di parere di conformità") prima dell'inizio lavori, poi la procedura è la stessa prevista per la categoria A, compresa la verifica a campione dei VVF. Anche in questo caso il timbro di protocollo della S.C.I.A. vale come autorizzazione all'esercizio dell'attività secondo il criterio del silenzio assenso.

L'iter procedurale da seguire è il seguente:

1. Presentazione di progetto da sottoporre alla richiesta di valutazione ai fini antincendio ai sensi dall'art. 3 del D.P.R. 151/2011 (ex richiesta di Parere di Conformità Antincendio);
2. Adeguamento dell'edificio alle disposizioni progettuali;
3. Acquisizione di tutte le documentazioni e certificazioni attestanti la regolarità del fabbricato e delle opere eseguite;
4. Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio (S.C.I.A.) corredata delle documentazioni e certificazioni di cui al punto precedente.

Sempre a titolo esemplificativo per i condomini, vengono considerate **"a rischio medio"** le seguenti attività:

- Centrali termiche con potenzialità compresa tra 350 e 700 kW (attività 74/B del D.P.R. 151/2011, ex attività 91 del D.M. 16 febbraio 1982);
- Autorimesse con superficie complessiva coperta compresa tra 1000 e 3000 mq (attività 75/B del D.P.R. 151/2011, ex attività 92 del D.M. 16 febbraio 1982);
- Edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio compresa tra 32 e 54 m (attività 77/B del D.P.R. 151/2011, ex attività 94 e 95 del D.M. 16 febbraio 1982).

Per le attività comprese nella **categoria C**, ad alto rischio, le procedure cambiano di poco rispetto a quelle precedenti al D.P.R. 151/2011, infatti è obbligatorio presentare l'esame progetto, attendere l'approvazione, eseguire gli interventi, presentare la S.C.I.A. allegando le certificazioni e successivamente il Comando dei VVF esegue obbligatoriamente il sopralluogo e rilascia il C.P.I.; il tutto prima di poter dare inizio all'attività.

L'iter procedurale da seguire è il seguente:

1. Presentazione di progetto da sottoporre alla richiesta di valutazione ai fini antincendio ai sensi all'art. 3 del D.P.R. 151/2011 (ex richiesta di Parere di Conformità Antincendio);
2. Adeguamento dell'edificio alle disposizioni progettuali;
3. Acquisizione di tutte le documentazioni e certificazioni attestanti la regolarità del fabbricato e delle opere eseguite;
4. Presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio (S.C.I.A.) con allegato le documentazioni e certificazioni di cui al punto precedente.

In questo caso il sopralluogo da parte dei funzionari del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di competenza è sempre previsto, pertanto non vale il criterio del silenzio assenso. A seguito di esito positivo del sopralluogo viene rilasciato il C.P.I..

A titolo esemplificativo, nei condomini, vengono considerate **"a rischio alto"** le seguenti attività:

- Centrali termiche con potenzialità superiore a 700 kW (attività 74/C del D.P.R. 151/2011, ex attività 91 del D.M. 16 febbraio 1982);
- Autorimesse con superficie complessiva coperta superiore a 3000 mq (attività 75/C del D.P.R. 151/2011, ex attività 92 del D.M. 16 febbraio 1982);
- Edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio superiore a 54 m (attività 77/C del D.P.R. 151/2011, ex attività 94 e 95 del D.M. 16 febbraio 1982).

Il D.P.R. 151/2011 introduce alcune importanti modifiche: ad esempio sono da considerarsi esenti dai controlli di prevenzione incendi tutte le attività non presenti nell'Allegato 1 del nuovo Regolamento.

Rispetto alla precedente normativa alcune attività, come ad esempio l'attività n°95 relativa ai vani ascensori e ai montacarichi sono state escluse perché considerate obsolete, non più pericolose o comunque, riconducibili ad altre attività. Per altre categorie i limiti precedentemente fissati hanno subito variazioni.

Queste modifiche hanno l'effetto di rendere assoggettate alcune attività prima esenti (es. aziende con persone tra 300 e 500 persone), e di rendere esenti alcune attività prima assoggettate (es. i depositi di superficie lorda superiore a 1.000 mq sono soggetti solo se la merce combustibile è maggiore di 5.000 kg).



ALTRE NOVITÀ D.P.R. 151/2011 SONO

1. Introduzione della Prevenzione incendi on line (procedure per la presentazione di pratiche via web);
2. Abolizione della duplicazione del Registro dei controlli;
3. Semplificazione dei rinnovi ed eliminazione del giuramento della perizia;
4. NOF - nulla osta di fattibilità;
5. Verifiche in corso d'opera

Tutti i condomini già in possesso di Parere di Conformità Antincendio, ma che alla data di entrata in vigore del D.P.R. 151/2011 non risultassero ancora in possesso del C.P.I. dovranno portare a compimento la pratica attraverso l'attuazione dei progetti precedentemente approvati e presentando, in sostituzione della ormai superata richiesta di rilascio del C.P.I., S.C.I.A. antincendio ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 151/2011. In maniera analoga a quanto avveniva per i C.P.I., anche le S.C.I.A. antincendio devono essere rinnovate.

Il periodo di validità delle S.C.I.A. antincendio varia secondo il seguente criterio:

- per le centrali termiche (attività 74 del D.P.R. 151/2011, ex attività 91 del D.M. 16 febbraio 1982) la validità viene estesa da 3 a 5 anni;
- per le autorimesse (attività 75 del D.P.R. 151/2011, ex attività 92 del D.M. 16 febbraio 1982) la validità viene estesa da 3 a 5 anni;
- per i fabbricati destinati a civile abitazione con altezza antincendio maggiore di 24 m (attività 77 del D.P.R. 151/2011, ex attività 94 e 95 del D.M. 16 febbraio 1982) la validità viene estesa da 6 a 10 anni.

Per i certificati in corso di validità alla data di entrata in vigore del Decreto la scadenza del periodo di validità rimane quella indicata sui certificati medesimi.

Si ricorda che la Normativa prevede che la responsabilità della Prevenzione Incendi in una attività sia in capo al titolare della stessa, cioè a colui che gestisce, controlla e dispone dei mezzi, anche economici, per gestire l'attività. Nel caso del condominio il titolare della attività è l'amministratore dello stabile.

un Mondo di servizi al Vostro Servizio



DISINFESTAZIONE



DISINFEZIONE



**IGIENE COLONNE
PATTUMIERA**



DEZANZARIZZAZIONE
LARVICIDA • ADULTICIDA
SVERNANTI



DISINFESTAZIONE
INSETTI MOLESTI



DERATTIZZAZIONE



ASPORTAZIONE
GUANO E BONIFICA
DEL SOTTOTETTO



ALLONTANAMENTO
VOLATILI

Sede operativa:

Via S. Vincenzo, 18 • 20123 Milano
Tel. 02 65 55 926 • 02 65 92 363

Filiale di Parma:

Via Ariosto, 3 • 43100 Parma
Tel./fax 0521 242938

ECOSPI
sanificazione ambientale

info@ecospi.it • www.ecospi.it

Sicurezza

degli ascensori



Forse non tutti sanno che **l'ascensore è un mezzo di trasporto sicuro**, anzi il più sicuro tra quelli utilizzati dall'uomo nella società moderna.

Ciò che determina questo elevato livello di sicurezza è innanzitutto il modo con cui è stato progettato. Infatti, l'ascensore è dotato di dispositivi di sicurezza tra loro ridondanti che, non appena viene riscontrata una anomalia, intervengono immediatamente bloccandone il funzionamento.

Inoltre, gli ascensori, una volta installati, non sono lasciati a loro stessi, ma devono essere controllati da una ditta di manutenzione abilitata e qualificata.

In Italia, **la manutenzione degli ascensori è obbligatoria da ben 70 anni**, oggi tale obbligo è sancito dal D.P.R. 162/99.

Infine, a completare questo elevato livello di sicurezza, ogni 2 anni l'ascensore deve essere sottoposto ad una verifica periodica effettuata da un ingegnere di un organismo competente autorizzato dallo Stato.

Ne consegue che con questi tre livelli di controllo, indipendenti tra loro, sono garantiti alti standard di sicurezza.

Di particolare rilevanza è la **manutenzione preventiva** e conservativa effettuata dalla ditta che ha in manutenzione l'ascensore. È un'attività periodica essenziale

per la sicurezza e la funzionalità dell'ascensore e consiste in una serie di indispensabili operazioni meccaniche, elettriche ed idrauliche che devono essere effettuate sull'ascensore da personale specializzato, altamente qualificato e dotato di certificazione prefettizia di abilitazione alla manutenzione. La manutenzione deve essere accuratamente pianificata, meglio se con una procedura certificata da un sistema di Qualità ISO 9000, ma soprattutto deve essere puntualmente eseguita da personale specializzato con un orizzonte temporale medio lungo, perché solo così è possibile impostare un lavoro che nel tempo preservi funzionalità e sicurezza dell'ascensore.

Per agire non si può aspettare che l'ascensore si guasti, o peggio che accada un incidente, ma bisogna prevenire ogni possibile criticità con un serio e costante lavoro quotidiano.

In caso di guasto con persone bloccate in cabina, la ditta alla quale è affidato il servizio di manutenzione deve provvedere, per legge, anche alla loro liberazione garantendo un servizio per il soccorso delle persone 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno.

Bisogna però tener conto che **gli ascensori hanno una vita lavorativa** mediamente assai più lunga di quella degli altri mezzi di trasporto. Si stima che quasi

un terzo dei 950 mila ascensori in esercizio in Italia abbia più di 40 anni e che soltanto il 25 % sia conforme ai moderni criteri di sicurezza fissati dalla normativa europea 95/16/CE per gli impianti di nuova installazione.

Si può quindi affermare che il parco ascensori italiano è caratterizzato da impianti con livelli di sicurezza diversi tra loro, a causa della presenza di un gran numero di ascensori vetusti, non sottoposti a sufficienti interventi di adeguamento e spesso privi dei dispositivi di sicurezza rispondenti alla corrente regola dell'arte che invece sono presenti sugli impianti installati dopo il giugno 1999. Infatti nel parco impianti nazionale troviamo ascensori con **due diversi livelli di sicurezza**:

1. Gli ascensori installati **dopo il giugno 1999**, conformi alla direttiva europea 95/16/CE e con dispositivi adeguati alla corrente regola dell'arte.
2. Gli ascensori installati **prima di giugno 1999**, conformi alla normativa nazionale vigente al momento della loro installazione.

Per esempio sugli ascensori installati dopo il giugno 1999 è sufficiente premere il pulsante di allarme per comunicare, mediante l'attivazione di un combinatore telefonico, con il centro di soccorso della ditta manutentrice

che, quindi, si mette direttamente in contatto con le persone in cabina, tramite un dispositivo parla/ascolta.

In tal modo non solo si riesce a tranquillizzarle, informandole che è stato inviato il tecnico per il soccorso, ma si possono assicurare garantendo loro un conforto anche psicologico ed aggiornando le sull'evolversi della situazione. La corretta organizzazione del servizio comporta l'allestimento di un centro per la ricezione degli allarmi conforme alla Norma En 81-28 ed un servizio di pronto soccorso rappresentato da personale qualificato e competente in grado di intervenire entro un'ora, in condizioni normali, liberare le persone ed eventualmente rendere di nuovo funzionale l'ascensore, al fine di garantire l'accessibilità dell'edificio.

Naturalmente tale centro di assistenza deve essere garantito dalla ditta di manutenzione 24 ore al giorno per tutto l'anno.

Molti vecchi ascensori, installati prima del giugno 1999 non dispongono ancora di un combinatore telefonico e la richiesta d'intervento viene effettuata da chi ha udito il segnale sonoro d'allarme attivato dalla cabina.

Con questo sistema, purtroppo, si dipende da qualcun altro che non è certo abbia udito il segnale di emergenza.

Sarebbe quindi auspicabile che tutti gli ascensori, anche quelli installati prima del giugno 1999, fossero dotati del combinatore telefonico di cabina, che garantisce una più sicura ed immediata attivazione dell'emergenza, oltre ad una costante e rassicurante assistenza vocale esercitata dalla centrale di soccorso.

Oltre al combinatore telefonico ci sono altri dispositivi per aumentare il livello di sicurezza dell'ascensore, come l'installazione di un sistema di livellamento preciso al piano per evitare che gli utenti inciampino nell'entrare o uscire da una cabina non ben allineata alla soglia di piano, o come l'installazione di dispositivi (barriere optoelettroniche) a protezione delle persone durante la chiusura di porte automatiche, oppure come l'adeguamento della illuminazione regolamentare della cabina e l'installazione di una luce di emergenza (quest'azione potrebbe introdurre sistemi di illuminazione a basso consumo che ridurrebbero sensibilmente l'intero consumo energetico dell'ascensore).

Questo solo per citarne alcuni, che, secondo le statistiche, sono quelli che provocano il numero maggiore di incidenti..

La società Duell srl, attiva da 50

anni nel mercato ascensoristico italiano, ha attivato una campagna straordinaria volta al miglioramento della sicurezza degli utenti trasportati, ha ritenuto opportuno dare il suo contributo al miglioramento della sicurezza degli ascensori afferendo la possibilità di usufruire di un voucher di 1000,00 € da utilizzare per lavori legato all'aumento del livello di sicurezza, sia che esso sia prescritto da Ente Notificato durante la verifica periodica, o che sia eseguito per volontà del condominio.

Il voucher è stato ideato per incentivare gli investimenti in sicurezza al fine di tutelare i condomini e gli amministratori.

Questa iniziativa è un'esclusiva riservata agli associati Anapic e sarà limitata alle prime cinquanta richieste.

Non esitate a contattarci per gli approfondimenti necessari, inviando una mail a: anapicsicurezza@duellelift.com



AMMINISTRATORI ANAPIC:

amministratori manager

MASSIMILIANO TIRELLI

Consulente legale
Amministratore immobili
Mediatore - Consiliatore

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

GABRIELE DI TERLIZZI

Studio AC snc
Amministrazione condominiale
servizi immobiliari

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

PROCACCIO E CAPELLI

Studio AC snc
Consulenze - Gestione affitti
Amministrazione condominiale
Cesano Maderno - MB
via Nazionale dei Giovi, 77/B - 20811
Milano c/o Rancati&Gianacola
via Fernanda Wittgens, 3 MI
studioac2005.it

AMINA AMOROSO

Amministrazioni Condominiali
Sede legale
via Filanda, 26
20881 Sulbiate MB
Sede operativa
via Vittorio Emanuele II, 20
20881 Bernareggio MB
339 838 13 58
aggestionimmobiliari.it

PAMELA PAOLTRONI

Amministratore di condominio
Missaglia LC
via delle Alpi, 15 - 23873
Cell 373 87 04 390
amm.paoltronipamela@gmail.com

GAFFEO ONORIO

Studio FAON
Amministrazione condominiale
gestione beni immobili
Cassano Magnago - 21010 VA
via Matteotti 18/B
tel 0331 28 13 50
cell 340 42 98 790
Milano via Fabio Filzi, 45
onorioaffeo@libero.it

RINO FINOTTO

RFStudio DI GEOM. Rino Finotto
Servizi Tecnici amministrativi
Costa di Mezzate BG
via Sturzo, 14
tel. 035/682774
Cell 335 18 72 794
Milano via Fabio Filzi, 45
rf-studio@libero.it

ANAPIC  **ISO 9001**
LL-C (Certification)
Certification nr. 390562

corsi di aggiornamento



Installazione linea vita
bonifica-rimozione smaltimento amianto

lunedì 29 maggio 2017

dalle ore 18,00 alle ore 20,00
Sede di Milano, Via Fabio Filzi 45

Temi: ore 18,00

Installazione linee vita

a cura dell'Ing. Ravanelli

ore 19,00

**Bonifica - rimozione
smaltimento amianto**

a cura dell'Ing. Ravanelli

La partecipazione al corso di aggiornamento
è obbligatoria e valida ai fini formativi per il
mantenimento del requisito.



Fascicolo del fabbricato
e processo di
valorizzazione degli immobili

a cura dell'ing. Salvatore Correale.

Milano

13 giugno
ore 18,00-20,00

Via Fabio Filzi, 45
Milano

Monza

20 giugno
ore 18,00-20,00

Via Philips 12, Monza
c/o complesso RBO

La partecipazione al corso di aggiornamento
è obbligatoria e valida ai fini formativi per il
mantenimento del requisito.

corsi di aggiornamento

CONDOMINIO IN NETWORK

UNO SGUARDO AL DOMANI

23-24 GIUGNO 2017

Complesso RBO - Via Philips, 12 - Monza (MB)

Workshop

Presentazioni e dibattiti di Associazioni

Aziende in sinergia sulle molteplici tematiche
del mondo del Condominio

Evento organizzato da



Media Partner



In collaborazione con: Arch. Laura Curti e Arch. Maria Elisa Villa

STAND ANAPIC

invitiamo tutti gli
amministratori di
condominio

VENERDÌ 23 GIUGNO
VIA PHILIPS, 12
C/O COMPLESSO RBO

SABATO 24 GIUGNO
VIA PHILIPS, 12
C/O COMPLESSO RBO



ANAPIC si è posta l'obiettivo prioritario di formare moderni amministratori di condominio, attraverso l'erogazione costante e puntuale di corsi formativi finalizzati ad immettere sul mercato dei Professionisti, in grado di salvaguardare, amministrare e riqualificare il nostro Patrimonio Immobiliare Nazionale e di interfacciare in modo positivo l'amministratore e il condomino. **ANAPIC** partecipa costantemente a trasmissioni televisive in onda su **Telelombardia** e sul **canale digitale 191 Milanow** con il consueto appuntamento del Lunedì ore 9,30 "**AMMINISTRATORE ANAPIC RISPONDE**".

I temi maggiormente approfonditi durante le trasmissioni:

- **LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA** con RETE IRENE, insieme a Manuel Castoldi, Mario Tramontin, Maurizio Mora, Carlo Aloï.
- **LA FORNITURA DI GAS ED ENERGIA E LA LETTURA DELLE BOLLETTE** con RETTAGLIATA SPA con Gianni Rettagliata e Luca Giorgini.
- **LA SICUREZZA DEGLI ASCENSORI**, con DUELLE LIFT srl, gruppo specializzato nella manutenzione e verifica degli impianti di elevazione; durante la diretta abbiamo spiegato in maniera molto esaustiva quali sono gli strumenti a disposizione dei condomini in caso di guasto in ascensore; hanno partecipato alla trasmissione Luca Casolari e Roberto Ghetti. Durante la trasmissione abbiamo approfondito anche il tema legato all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- **LA RIMOZIONE DEI GRAFFITI**, problema molto diffuso delle grandi città, abbiamo invitato esperti della società DOCTOR WALL, per capire quali strumenti abbiamo a disposizione per ridurre questo fenomeno sempre più diffuso.

Le trasmissioni proseguiranno sino a metà giugno per ripartire a Settembre con l'uscita della seconda edizione della nostra prestigiosa rivista.

Riportiamo di seguito quanto pubblicato da Rete Irene dopo aver partecipato alla trasmissione con il Presidente ANAPIC Lucia Rizzi.



«**Rete IRENE** sbarca anche in tv insieme ad **ANAPIC**, più precisamente su Milanow: la tv lombarda che ogni giorno ospita nel suo salotto i migliori esperti della regione, per dare risposta ai problemi che affliggono i telespettatori.

Il gruppo di aziende nato con l'obiettivo di diffondere la cultura della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio proponendo un approccio integrato e innovativo sarà ospite della trasmissione per altri tre appuntamenti oltre a quello andato in scena questa mattina, che ha visto protagonisti Manuel Castoldi, Presidente di Rete IRENE e Mario Tramontin, Manager di rete.

Una programmazione resa possibile grazie



alla collaborazione tra Rete IRENE e ANAPIC. Chiamati a partecipare quali esperti in materia di riqualificazione ed efficientamento dei condomini, i due referenti di Rete IRENE hanno dialogato con il pubblico chiamante da casa rispondendo a domande sul tema e proponendo spunti di riflessione mirati a far comprendere al meglio i benefici e le conseguenze date dalla realizzazione di interventi di riqualificazione. Dopo un breve *excursus* sul concetto base di "fare riqualificazione" Manuel Castoldi e Mario Tramontin hanno evidenziato il ruolo importantissimo rivestito dall'Amministratore di Condominio, le questioni finanziarie e legali legate all'Ecobonus e alla legge di Bilancio, i termini

di investimento in caso di riqualificazione e, non da meno, l'importante questione legata all'accesso ai finanziamenti esistenti.

Milanow ospiterà nuovamente Rete IRENE il prossimo 20 marzo e il 3 e 10 di aprile dalle ore 9:30 alle 10:30 sempre al fianco di ANAPIC, l'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini.

Nel frattempo il mese della riqualificazione proseguirà anche in radio con gli appuntamenti fissati all'interno del palinsesto di Radio Lombardia con i programmi Mattino Lombardia e Pane al Pane. Rete Irene, organizzato per il 30 marzo presso la sede de Il Sole 24 Ore di Milano.»

...e l'ultima parola al nostro direttore...

direttore@amministratoremanager.it



di Alan Rizzi
Direttore

Amministratore manager è finalmente giunto al suo primo numero! È con grande orgoglio che vi abbiamo presentato una rivista trimestrale dedicata all'informazione sulla gestione condominiale e patrimoniale. La nostra copertina ha voluto regalarvi un semplice e simpatico tracciato degli scopi di questo nuovo progetto a cura di **ANAPIC**, mostrandovi la figura di un'amministratrice, distinta ed elegante, che porta anche la cassetta degli attrezzi da lavoro. È proprio questa la figura del futuro, un **profilo manageriale e formale**, che non dimentica l'applicazione e l'impegno pratico sul campo, assicurandosi che tutto ciò che la circonda sia gestito con coscienza e

nel migliore dei modi. Infatti, la **Riforma del Condominio** ha ulteriormente caricato l'Amministratore di adempimenti e responsabilità, motivo per cui il professionista deve essere supportato con competenza e professionalità da un'associazione qualificata e certificata sinonimo qualità superiore.

Si è partiti da un elemento importante per la vita di condominio, ovvero l'**assemblea condominiale**; si sono affrontati aspetti importanti legati al mondo del lavoro: la gestione e la scelta di internalizzare o di **esternalizzare i servizi**. Non ci siamo dimenticati gli obblighi e **adempimenti fiscali** e particolare attenzione è stata rivolta alla possibilità di utilizzare la **revisione contabile** come strumento di trasparenza e, perché no, di autotutela. Un universo affascinante, che non si ferma all'interno delle mura condominiali, ma sfocia nell'ambito della vita cittadina, legandosi indissolubilmente all'urbanistica e alle sue normative.

Parola d'ordine è informarsi, conoscere tutti i risvolti, dai più consolidati alle nuove normative, per svolgere il proprio lavoro con cognizione e garantire la sicurezza dei condomini, sia nella vita quotidiana che dal punto di vista patrimoniale.

È questa la ratio dell'articolo su come diventare un **"building manager"** e costruire studi sempre più importanti, fino a renderli vere e proprie imprese di servizi.

Come avrete capito, gli argomenti sono tanti, avremo modo di affrontarli anche nei prossimi numeri, l'importante, per ora, è che non perdiamo la qualità fondamentale dell'amministratore manager che è la **passione** e la **dedizione** per il proprio lavoro.

Vuoi diventare amministratore di condominio?
Devi aggiornarti per il mantenimento del requisito?
Iscriviti all'ANAPIC e partecipa ai nostri corsi!

Corsi per Amministratore di condominio :

Milano 20 settembre 2017
Monza 9 ottobre 2017
Bergamo Ottobre
Brescia Novembre
Roma Ottobre

Iscrizioni aperte in tutte le sedi contattare la Segreteria.

Amministratore manager

Rivista ufficiale Anapic di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

DIRETTORE RESPONSABILE
Alan Rizzi

STAMPA E PROGETTAZIONE GRAFICA
Sady Francinetti - Milano

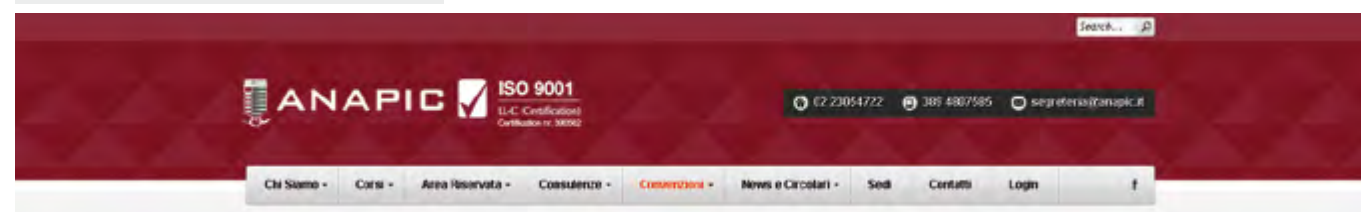
EDITORE
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
VIA FABIO FILZI, 45 - 20124 - MILANO
segreteria@anapic.it
www.anapic.it

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.
Gli elaborati inviati, anche se non pubblicati non si restituiscono

Sommario

Perché una rivista	Lucia Rizzi	3
Come convocare l'assemblea di condominio	Ribaldone	4
Esternalizzare i rapporti di lavoro	Cassini	8
Professione amministratore di condominio	Marelli	10
Definizione agevolata delle controversie tributarie	Palmieri	16
La responsabilità in caso di incendio	Mazzone	17
L'odore si fritto è reato	Spagni	18
Condominio sostituto d'imposta	Chiametti	19
Gruppo Censeo: artigiani di nuova generazione		20
Revisione contabile del rendiconto	Rava	22
Prevenire indagando		25
Energia e gas risparmiare oggi è possibile		26
Un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo		28
Anticendio e sicurezza in condominio		30
Combatti ad armi pari		32
E²Forum Lab		33
Urbanistica cenni	Villa	34
La prevenzione incendi	Uslenghi	36
Sicurezza degli ascensori		40
Notizie Anapic		43
Anapic risponde		44
...e l'ultima parola al nostro direttore	Alan Rizzi	47



ANAPIC ha stipulato convenzioni con le seguenti aziende, per saperne di più www.anapic.it



AI MURI IMBRATTATI NON CI SONO SOLUZIONI? RIFACCIAMO I CONTI!

ASSICURARE UN INTERO CONDOMINIO PUO'
COSTARE MENO DI 10 EURO AL MESE



doctorwall.it

DoctorWall
PRONTO INTERVENTO GRAFFITI