



Amministratore manager®

Anno 4 - Luglio 2020

ARCIVESCOVO MONSIGNOR DELPINI

Opportunità di stringere i contatti tra
Curia ed amministratori



RIPARAZIONE E
MANUTENZIONE
DI BENI COMUNI

ECOBONUS E
SISMABONUS 110%

Innovazione, sostenibilità ed energia pulita: tutto in un'unica convenzione.

A2A Energia e A2A Energy Solutions hanno pensato ad una speciale convenzione per gli associati **ANAPIC** con l'obiettivo di offrire una consulenza specializzata in termini di energia ed efficientamento delle risorse. L'obiettivo è affiancare i professionisti immobiliari nel trovare le soluzioni migliori per la fornitura di energia elettrica verde e gas naturale, per ottimizzare l'efficientamento energetico degli edifici e per promuovere la mobilità elettrica e il relativo servizio di ricarica.

Le due società del **Gruppo A2A** sono in grado di fornire assistenza specializzata per interventi di riqualificazione di centrali termiche per impianti centralizzati, impianti di raffrescamento, valvole termostatiche, impianti fotovoltaici e conversione delle aree comuni in illuminazione LED. Inoltre, offrono tutta l'assistenza necessaria per la promozione della mobilità elettrica, affiancando i soci ANAPIC con consulenze tecnico-economiche specializzate, sino all'installazione e gestione dei sistemi di ricarica, garantendo assistenza e manutenzione.

La convenzione offre condizioni esclusive sia in termini economici che di servizio e ha validità fino al **31 Dicembre 2021**.

Gli interventi proposti per i condomini:

TRASFORMAZIONE/
RIQUALIFICAZIONE
CENTRALE TERMICA

con eventuale:
ACQUA CALDA
SANITARIA
CENTRALIZZATA
RIPARTIZIONE CALORE



FOTOVOLTAICO

ILLUMINAZIONE LED
AREE COMUNI

IMPIANTO
RAFFRESCAMENTO



Scopri di più sull'offerta, prenota un appuntamento! Scrivici a aensupportoamministratori@a2a.eu per conoscere tutti i vantaggi sulle forniture luce e gas A2A Energia. Oppure consulta il sito a2aenergysolutions.eu per richiedere il tuo preventivo!

Fatti, non parole! Da Anapic...

◆ DECRETO RILANCIO ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Ormai sembra proprio che l'ospite indesiderato (il famoso Covid-19), pur se rimane tra noi, quanto meno sia stato alquanto "ridimensionato". E adesso è cominciata la fase 2, quella della "ricostruzione", dopo il lungo "lock-down" per l'emergenza sanitaria.

Il Governo promulga finalmente il suo DL Rilancio...

E noi di Anapic?

Noi puntiamo, come sempre, su fatti concreti, non solo sulle parole. Come è nel nostro Dna.

E riprendiamo il filo delle iniziative e dei progetti "sul campo".

Il nostro obiettivo adesso è quello di realizzarli nella quotidianità, e non solo via internet.

Per questo motivo stiamo incrementando incontri e condivisioni...

L'11 luglio scorso, insieme al Sindaco e al Vicesindaco di Zelo Buon Persico, c'è stata la consegna di due defibrillatori di ultima generazione al Comune lodigiano: uno destinato al centro anziani "Filo d'argento", l'altro installato all'interno dello stesso Municipio.

Da tempo è la nostra battaglia per sensibilizzare i condomini, ma anche i Comuni lombardi (prima Milano, poi Legnano e adesso Zelo), mentre è in approvazione in Parlamento una legge dello Stato che punta a salvare vite umane soggette a rischi cardiocircolatori, grazie a un progetto di installazione di defibrillatori sul territorio in modo sempre più capillare, al fine di scongiurare anche solo una di quelle ipotetiche 60mila morti da infarto che incombono ogni anno sugli italiani...

Il 13 luglio, invece, l'atteso incontro con Sua Eminenza Mario Delpini, Arcivescovo di Milano, per ribadire la necessità - soprattutto in questa situazione problematica - di una vicinanza tra la Chiesa milanese e i tanti professionisti penalizzati dal Coronavirus: alludo agli amministratori



Lucia Rizzi, presidente Anapic, e l'Arcivescovo Mons. Mario Delpini

condominiali, impossibilitati a tenere assemblee per decidere interventi e spese urgenti; e, insieme a loro, ai membri dell'Associazione Commercialisti Cattolici, rappresentati durante l'incontro dalla presidente Marcella Caradonna; e infine agli stessi avvocati del Palazzo di Giustizia, presente Carmelo Ferraro, Direttore generale dell'Ordine degli avvocati di Milano.

Un evento dal grandissimo valore istituzionale e socia-



◆ NOME E COGNOME:
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE:
Presidente Anapic

◆ CONTATTI:
presidenza@anapic.it

◆ SOCIAL:
Facebook ANAPIC



le, che ha consentito a noi di Anapic - in qualità di "responsabili della salute dei condomini e della gestione dell'intero patrimonio edilizio italiano ed europeo" - di formulare ipotesi costruttive per evitare un ulteriore aggravio della situazione economica del Paese, con il rischio di penalizzare la sua parte più debole (famiglie, lavoratori, anziani). Monsignor Delpini, dal canto suo, ha sottolineato come gli amministratori di condomini svolgano oggi un lavoro delicato di "cura delle relazioni umane", prima che di semplici "gestori" dal punto di vista socioeconomico: è quindi evidente che, in assenza di relazioni tra i condomini, non può esistere neppure una realtà condominiale da amministrare, e alla fine vengano meno anche gli stessi rapporti economici.

Per questo motivo nell'incontro con l'Arcivescovo di Milano, abbiamo insistito in qualità di Anapic sul nostro ruolo di "cerniera" tra i condomini, evidenziando l'opportunità di instaurare un prezioso contatto con enti ecclesiastici, al fine di una proficua gestione delle relazioni fra le persone. Non è più possibile ormai procrastinare ulteriormente la celebrazione di assemblee condominiali, le sole a poter dare l'avvio a interventi necessari e non rinviabili, assai più convenienti per chi se ne faccia carico oggi, grazie al Decreto Rilancio del Governo.

Lo spettro dell'impoverimento generale della popolazione - dopo quello della morte a seguito di pandemia dei mesi scorsi - ci ha incoraggiato, insieme a commercialisti e avvocati milanesi, a chiedere quindi che siano resi subito noti gli strumenti adottabili per mitigare l'eccessivo indebitamento dei cittadini, fino a questo momento non ancora seriamente coinvolti dalla gravità della situazione economica.

Con affetto!
Lucia Rizzi

IN QUESTO NUMERO:

Dalla responsabilità del condominio, alla riparazione e manutenzione dei beni comuni, all'importanza della sanificazione ambientale, all'ecobonus 110% e la sostenibilità energetica, interviste ed incontri e tanto altro...

SOMMARIO

Editoriale

Fatti, non parole! 3
Lucia Rizzi

Punto giuridico

La responsabilità del Condominio 6
Augusto Cirila

Una nuova finestra in facciata? 10
Federico Bordogna

Locazioni brevi e B&B 14
Francesco Maria Galli

Riparazione e manutenzione di beni comuni 20
Paolo Colmegna

Redazionale

Sanificazione ambientale 17
Ecospi

Manutenzioni con Ecosoluzioni 22
Ecosoluzioni

Sicurezza dei cancelli automatici 23
Duelle

Posizionamento e manutenzione di estintori condominiali 24
Larossa

C&D Ecologic Spurghi 26
C&D Ecologic Spurghi

Speciale energia

Gruppo A2A: il "partner giusto" 28
Intervista ad Andrea Cavallini

Ecobonus e sismabonus 110% 31
La Lumia - Navarra

Anapic ed E.on insieme per la sostenibilità e l'efficienza energetica 35
E.on

Superbonus al 110 % 36
Serviziounico

Interviste

Sono partito da zero... E adesso voglio continuare a "crescere" professionalmente! 39
Intervista a Denis Bonaffini

Rassegna Stampa

Notizie 42



PRESIDENTE
Lucia Rizzi

DIRETTORE RESPONSABILE
Alan Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

PROGETTAZIONE GRAFICA
Marina Pierro

COPYRIGHT

ANAPIC

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

VIALE VITTORIO VENETO, 24
20124 - MILANO

segreteria@anapic.it

www.anapic.it

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

Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati.

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

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

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

Per inviare materiale o scrivere:

editore@amministratoremanager.it

direttore@amministratoremanager.it

redazione@amministratoremanager.it

In copertina:

Lucia Rizzi, Presidente Anapic, con l'Arcivescovo Monsignor Delpini.



Certificato nr 390562



FINANZIAMENTI AL CONDOMINIO

We-Unit Group S.p.A. Sede Legale: Via del Commercio, 11/12 - 17038 Villanova D'Albenga (SV) • Capitale sociale deliberato e versato € 460.000,00 • C.F./Partita IVA 01525970099 - R.E.A. N° SV-154117 - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M28 • Iscrizione IVASS sezione "E" n. E000307085

È possibile prendere visione delle condizioni economiche e contrattuali prima della conclusione del contratto attraverso i seguenti moduli: • Foglio informativo del Mediatore Creditizio • Contratto di Mediazione Creditizia idoneo alla stipula • Avviso delle principali Norme di trasparenza relative al Contratto di mediazione • Informazioni Europee di Base sul Credito ai Consumatori Disponibili: c/o le sedi We Unit Group S.p.A. o presso la sede dei collaboratori di zona. Concessione del finanziamento subordinata all'approvazione dell'ente erogante. È Mediatore creditizio il soggetto (nella forma di società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata o di società cooperativa) che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Tale servizio non garantisce l'effettiva erogazione del finanziamento richiesto.

www.weunitimpresa.it

La responsabilità del Condominio nei confronti dei condomini e dei terzi

◆ REDAZIONALE ◆ DANNO ◆ CONDOMINIO

Il condominio, inteso come l'insieme dei comproprietari delle unità immobiliari, è responsabile dei danni causati dalle cose comuni. La legge è estremamente chiara nel disporre che il custode è responsabile del danno cagionato dalle cose da lui custodite, salvo che riesca a dimostrare che il tutto sia dipeso da caso fortuito

La norma di cui all'art. 2051 cc, secondo la quale "ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito", prevede una responsabilità presunta in capo al custode per i danni provocati dalla cosa che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. Il fondamento della responsabilità prevista dal citato articolo deve essere dunque individuato nel dovere di custodia che grava sul soggetto (proprietario, usufruttuario, enfiteuta, conduttore) che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non occasionale potere fisico sulla cosa in relazione all'obbligo di vigilare affinché la stessa non arrechi danni a terzi.

L'art. 2051 c.c. trova applicazione anche nel regime del condominio degli edifici dove l'ente, in veste di custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno, rispondendo conseguentemente dei danni da queste cagionati sia a terzi che agli stessi condomini.



◆ NOME E COGNOME:

Augusto Cirila

◆ PROFESSIONE:

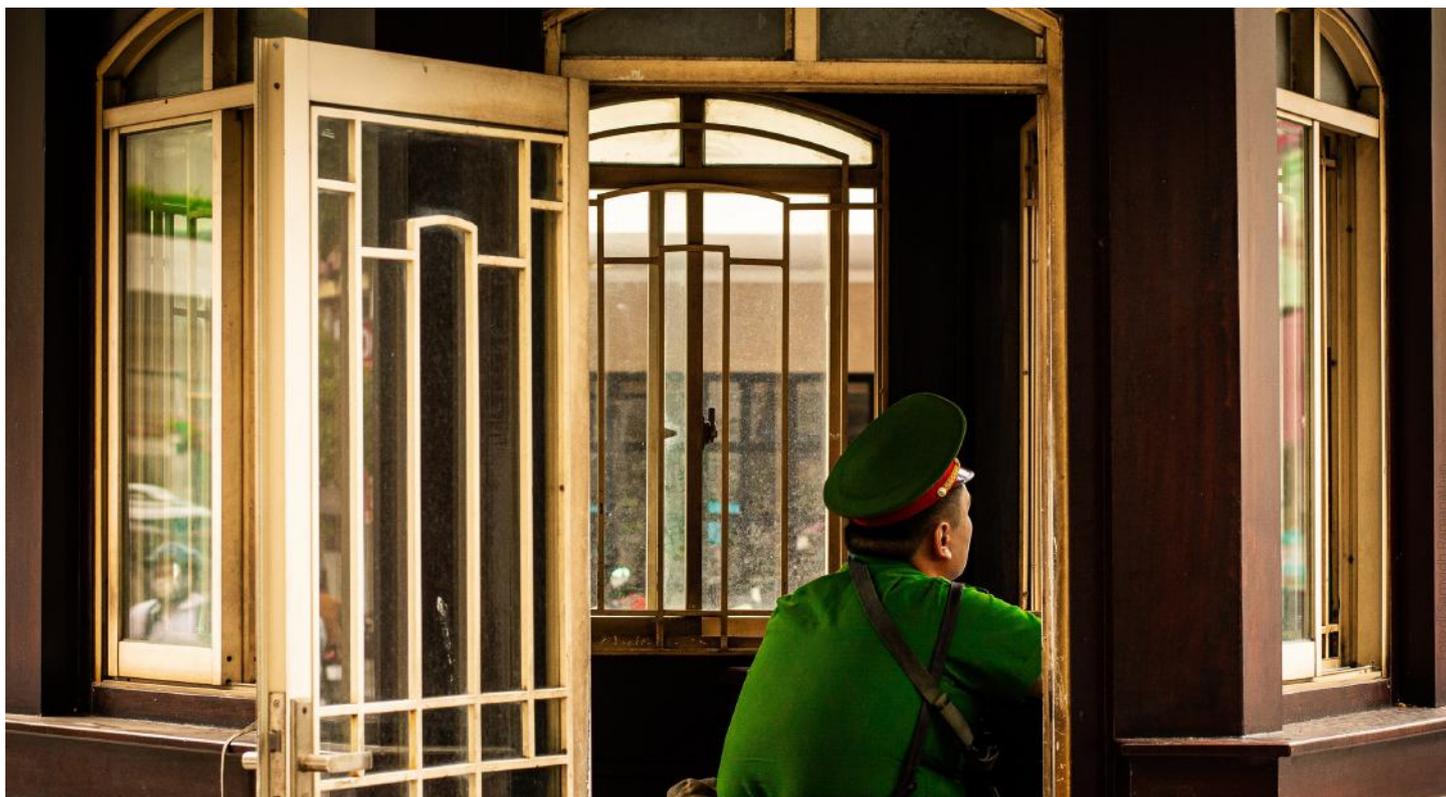
Avvocato



Ai fini del riconoscimento della responsabilità del custode non è necessario che la res sia intrinsecamente pericolosa, ma è sufficiente, perché possa essere riscontrato il rapporto di causalità fra la cosa ed il danno, che la cosa abbia una concreta potenzialità dannosa per sua connaturale forza dinamica o anche statica o per effetto di concause umane o naturali.

Si configura una responsabilità oggettiva del condominio ex art. 2051 c.c. quando il danno risulti cagionato non già dal comportamento del custode, bensì dalla cosa in custodia oppure quando il danno sia riconducibile nell'ambito del dinamismo connaturale alla cosa stessa. Il condominio può liberarsi da tale responsabilità solo superando la presunzione codicistica di colpa, provando cioè il caso fortuito.

La responsabilità in questione ha natura oggettiva e po-



stula solo la prova, incombente sul danneggiato, del nesso causale tra la res ed il danno da essa arrecato. Il custode è dunque responsabile in via originaria, autonoma ed oggettiva qualora il fenomeno dannoso, verificatosi su un bene di proprietà esclusiva del singolo condomino o del terzo, sia originato da una difettosa realizzazione di un bene comune o di una parte comune dell'edificio. Parimenti dicasi nel caso in cui il danno venga provocato alla persona del condomino o del terzo in conseguenza di una mancata manutenzione di un bene o di un impianto comune.

E' sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa che comporti il potere/dovere di intervento su di essa e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore. La disponibilità che della cosa ha l'utilizzatore non comporta invece, necessariamente, il trasferimento in capo a questo della custodia, da escludere in tutti i casi in cui, per specifico accordo delle parti, o per la natura del rapporto, ovvero per la situazione fattuale determinatasi, chi ha l'effettivo potere di ingerenza, gestione ed intervento sulla cosa, nel conferire all'utilizzatore il potere di fare uso della stessa, ne abbia conservato la custodia (*Cass. n.15096/13*).

Può dirsi dunque, con riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva in edificio condominiale subisca per vizi delle parti comuni, imputabili all'originario costruttore-venditore, che deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il condominio, non in forza dell'art. 1669 cod. civ., dato che il condominio quale successore a titolo particolare di detto costruttore non subentra nella responsabilità posta a suo carico da detta norma, ma in base all'art. 2051 in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere quale custode ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa. Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è infatti obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore - venditore, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell'immobile al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ex art. 2051 cod. civile.

Qualora la situazione dannosa sia potenzialmente produttiva di ulteriori danni, il condominio può essere obbligato anche a rimuovere le cause del danno stesso, ex art. 1172 cod. civile.

Ai fini dell'attribuzione della responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. è necessaria una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso. E così, se la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobilia-

ri di proprietà esclusiva, il condominio non è responsabile allorché tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causano effettivamente il danno.

Il nesso di causalità è elemento strutturale della responsabilità da fatto illecito non solo per quanto riguarda l'ambito di applicazione della regola generale dell'art.2043, ma anche in tutte le ipotesi normative di responsabilità, tra cui appunto quella di cui agli artt. 2051 e 2053 c.c..

L'accertamento del nesso di causalità è condizione imprescindibile per il giudizio di responsabilità.

In capo al condominio può configurarsi anche una responsabilità delineata dall'art. 2053 c.c., che è fondata sulla proprietà del bene la cui rovina è cagione del danno e che, operando oggettivamente nel caso in cui la rovina sia dovuta a vizio di manutenzione o a vizio di costruzione, non può che essere imputata a chi abbia la possibilità di ovviare ad un vizio di costruzione o di provvedere alla manutenzione, ossia - per le strutture condominiali - proprio al condominio, quale unico soggetto legittimato a provvedervi (*Cass. n.18168/2014*).

La responsabilità del condominio è limitata dunque alla custodia delle parti e degli impianti comuni. La parte comune è quella frazione di edificio di proprietà di tutti che è utile all'esistenza stessa del condominio.

La prima norma del Capo II intitolato "Del condominio ne-

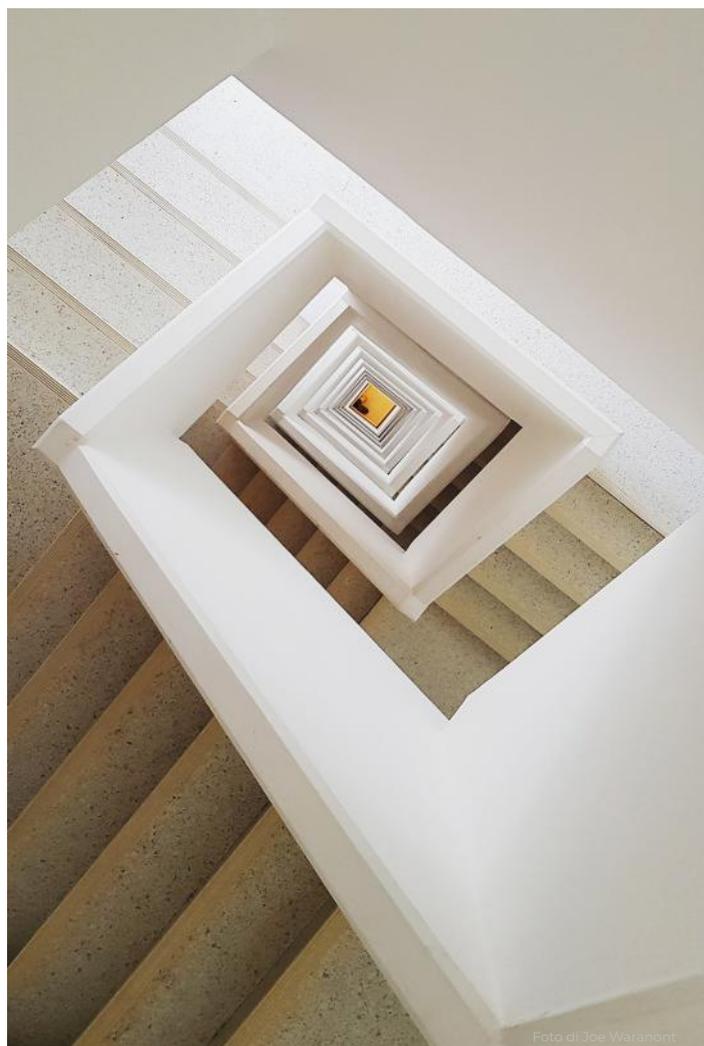


Foto di Joe Waranont

gli edifici” enuncia le parti comuni dell’edificio, così chiarendo il concetto stesso di condominio: la necessaria coesistenza di proprietà esclusive e di proprietà in comunione tra i proprietari di queste. In altri termini, ciò che costituisce il condominio è proprio la peculiare situazione in cui si trovano due o più proprietà individuali al cui servizio sono posti altri beni e servizi indispensabili all’uso e al godimento delle porzioni esclusive da parte di tutti i condomini.

Il custode non risponde sempre del danno derivante dalla cosa, ma solo nel caso in cui si rinviene una sua concreta possibilità di intervento. La sua responsabilità viene meno non solo in presenza del caso fortuito, ma anche a fronte dell’impossibilità materiale di esercitare un effettivo potere di controllo e di governo sul bene che ha in custodia. Occorrerà dunque valutare, ai fini del rinvenimento di una sua responsabilità, il comportamento da lui tenuto ed il grado della sua diligenza e le specifiche iniziative da lui assunte in tema di prevenzione del possibile danno.

Ad interrompere tale nesso causale può però intervenire la condotta imprudente dello stesso danneggiato, determinante di per sé al verificarsi dell’evento dannoso. La condotta della vittima del danno causato da una cosa in custodia può dunque costituire un “caso fortuito” idoneo ad escludere integralmente la responsabilità del custode ai sensi dell’articolo 2051 Cc, se caratterizzata da due particolarità: sia stata imprudente da un lato, e imprevedibile per il custode, dall’altro.

Il caso fortuito può consistere sia in una alterazione dello stato dei luoghi imprevista, imprevedibile e non tempestivamente eliminabile ovvero non segnalabile nemmeno con la normale diligenza, sia nella condotta del danneggiato, ricollegabile all’omissione delle normali cautele esigibili in situazione analoghe.

Nel caso in cui l’evento sia da ascrivere esclusivamente alla condotta del danneggiato, idonea di per sé ad interrompere il nesso causale tra cosa in custodia e il danno, si verifica una ipotesi di caso fortuito che libera il custode dalla responsabilità postagli a carico dall’art. 2051 c.c. (*Cass. n. 8478/2020*).

Si tenga però presente che tale condotta della vittima, anche se imprevedibile, non è necessariamente una condotta colposa: la valutazione di ciò va fatta considerando il soggetto danneggiato, e comparando la condotta tenuta da quest’ultimo con quella che avrebbe assunto una persona di normale avvedutezza, secondo l’art. 1176 c.c. Tale valutazione circa la non prevedibilità della condotta da parte del custode deve essere compiuta in relazione a quest’ultimo, valutando con giudizio ex ante se questi potesse ragionevolmente attendersi una condotta negligente da parte dell’utente delle cose affidate alla sua custodia (*Cass. n. 25837/2017*).

La condotta della vittima di un danno da cosa in custodia può dirsi imprevedibile quando sia stata eccezionale, inconsueta, mai avvenuta prima, inattesa da una persona sensata.

La eterogeneità tra i concetti di negligenza della vittima e

di imprevedibilità della sua condotta da parte del custode non è di per sé sufficiente ad escludere la responsabilità del custode, che infatti viene meno solo in presenza di un caso fortuito. Il che comporta che, al fine di escludere la responsabilità del custode, occorre verificare se la vittima abbia tenuto una condotta negligente e se tale condotta non fosse prevedibile.

Da ultimo, è bene ricordare l’obbligazione derivante dall’omessa custodia del bene comune, una volta accertato e quantificato il danno, risulta esigibile nei confronti anche del singolo condomino per l’intero, e ciò pure nella vigenza della nuova normativa. Infatti, contrariamente a quanto accade per le altre obbligazioni condominiali, per le quali vige il principio di parziarietà, nel senso che i singoli condòmini rispondono esclusivamente pro-quota, per le obbligazioni derivanti da risarcimento del danno ex art. 2051 c.c., gli stessi possono essere chiamati a rispondere con l’intero loro patrimonio, trattandosi di una obbligazione solidale.

Il custode non può essere quindi identificato né nel condominio - quale interfaccia idoneo a rendere il danneggiato terzo rispetto agli altri condomini, ma pur sempre ente di sola gestione di beni comuni - né nel suo amministratore, essendo questi un mandatario dei condomini. Solo questi ultimi, invece, possono considerarsi investiti del governo della cosa, in base ad una disponibilità di fatto e ad un potere di diritto che deriva loro dalla proprietà piena sui beni comuni ex art. 1117 c.c.

Pertanto, il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non si sottrae alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, 1 comma c.c., individuati nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili (*Cass. n. 1674/2015*).

Augusto Cirila



DOTTI
ENERGIA

SERVIZI PER CONDOMINI E AZIENDE

Riqualificazione Centrale Termica

Scegli il meglio per te e l'ambiente.

Oltre agli incentivi previsti dalla legge,
con noi, risparmi il 20%!

Installazione e manutenzione impianti di riscaldamento e condizionamento

Esplora le ultime informazioni sugli impianti energetici e sulle notizie relative ai nostri interventi di condizionamento, riscaldamento e idraulica.



Dotti Sponsor squadra di calcio femminile

Stagione 2018/2020 Dotti Energia è il nuovo sponsor della squadra di calcio femminile di calcio a 5 - Kick Off.



Installazione impianto AERMEC a Milano

Installazione impianti in centro a Milano



Ricerca perdite



Condizionamento



Riqualificazione



Lavaggio impianto

Una nuova finestra in facciata? Come fare...

◆ FACCIATA ◆ NUOVA FINESTRA ◆ CONDOMINIO

Volete aprire una nuova finestra sulla facciata del vostro condominio e vi sembra un'impresa impossibile? Non disperate! Aprire una finestra sulla facciata di un condominio è cosa fattibile e il percorso da seguire non è poi così complicato.

Innanzitutto è necessario ricordare la distinzione contenuta nel codice civile tra luci e vedute, ricomprese entrambe nel genere delle finestre.

A mente dell'art. 900 c. c., le luci precludono l'affaccio sebbene permettono all'aria e alla luce di filtrare; le vedute offrono invece la possibilità prospettica di guardare in ogni direzione.

Si tratta, infatti, di sfruttare le facoltà concesse dall'art. 1102 c. c. che consente a ciascun partecipante di servirsi della cosa comune senza, però, alterarne la destinazione naturale né impedendone un pari uso agli altri comunisti. La previsione legislativa è conforme alla natura giuridica del condominio, ente di gestione che si caratterizza per la contestuale presenza di proprietà esclusive e comuni accessorie alle prime.

In tale ottica l'apertura di una finestra, come specificato dalla giurisprudenza, rientra tra le facoltà attribuite ai condomini in virtù della funzione specifica spettante proprio ai cortili e alle facciate comuni che è quella di dare aria e luce ai singoli appartamenti (In tal senso cfr Cass., sez. II, 9 giugno 2010, n. 13784; Cass., sez. II, 26 febbraio 2007, n. 4386; Cass., sez. II, 19 ottobre 2005, n. 20200).

L'uso della facciata condominiale per l'apertura della finestra, secondo la giurisprudenza citata, altro non integra

che esercizio di un diritto proprio del condomino che - se è vero non risulta essere il proprietario esclusivo - comunque è comproprietario, quindi, titolare di un vero e proprio diritto reale.

Gli unici limiti da rispettare sono quelli imposti proprio dall'art. 1102 c. c., ovvero il rispetto della specifica destinazione e la possibilità degli altri condomini di fare parimenti uso del bene.

Il primo requisito indica la funzionalità intrinseca della parte comune che va a utilizzarsi, il suo scopo



◆ NOME E COGNOME:
Federico Bordogna

◆ PROFESSIONE:
Avvocato

naturale quindi.

L'utilizzo paritario va inteso non in senso cronologico come contestuale, bensì come conciliabilità oggettiva con le intenzioni di sfruttamento da parte degli altri comunisti. In altri termini è consentito al partecipante l'utilizzo particolare della cosa comune, ma con i limiti dettati dalla legge, ovvero il rispetto del diritto altrui e della funzione propria del bene che va a sfruttarsi in modo più intenso.

E' necessaria l'autorizzazione dell'assemblea condominiale?

La questione risulta controversa. Secondo l'impostazione tradizionale è necessario avvertire l'amministratore di condominio, che convoca l'assemblea. Recente giurisprudenza, al contrario, ritiene tale passaggio superfluo in quanto si tratta solo di esercizio di diritto attribuito dalla legge e, nello specifico, dall'art. 1102 c. c.

Nel rispetto dei limiti previsti dalla norma, non alterazione della destinazione originaria e possibilità di pari uso degli altri condomini, è inutile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale (Cass., n. 53 del 2014).

La Suprema Corte, a tal uopo, precisa che si tratta solo di uno sfruttamento maggiore del bene che, però, ha alla base il diritto di proprietà sebbene non esclusivo.

In tale ottica le deliberazioni dell'assemblea si renderebbero necessarie solo nei casi menzionati dall'art. 1108 c. c., ovvero per le innovazioni finalizzate al miglioramento della cosa siano sempre senza pregiudizio e non eccessivamente gravose, alterazione o costituzione di diritti reali su fondo comune o, ancora, per costituzione di ipoteca.

Esistono altri limiti da rispettare?

La giurisprudenza più recente afferma che l'apertura di finestre sulle parti comuni di edificio in condominio non deve sottostare alle norme dettate dal codice civile in tema i luci e vedute, proprio perché di tratta di proprietà comune che riceve una tutela particolare e sui generis.

Il comproprietario, infatti, non è paragonato al vicino di una proprietà esclusiva in quanto anche egli, sfruttando le facoltà di cui all'art. 1102 c. c., potrebbe ugualmente aprire

una finestra.

Il condomino che effettua i lavori deve, però, sempre e in ogni caso prestare attenzione a non inficiare la stabilità e la sicurezza dello stabile. È obbligato, pertanto, a eseguire i lavori a regola d'arte, tenuto conto delle caratteristiche statiche del condominio.

Egli, inoltre, non può alterare lo stile della facciata condominiale nel senso che non possono essere apportate modifiche estetiche alla stessa.

Si devono chiedere autorizzazioni comunali?

Sì, l'apertura della finestra sulla facciata comunale necessita delle apposite autorizzazioni comunali. Necessaria è, pertanto, la SCIA ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 legge 7 agosto 1990, n. 241 che sostituisce il rilascio di autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi e atti similari, quando gli stessi si basano su un mero accertamento tecnico circa la sussistenza dei presupposti richiesti dalla legge.

Conclusioni

In conclusione è possibile affermare che il condominio è legittimato all'apertura di una finestra sulla facciata condominiale sfruttando le facoltà concesse dall'art. 1102 c. c., in base al quale è lecito un uso esclusivo della cosa comune, se non ne sia alterata la naturale funzione, né impedito agli altri comunisti un analogo utilizzo.

Partendo da tale assunto le coordinate ermeneutiche più recenti non ritengono necessaria l'autorizzazione dell'assemblea trattandosi di esercizio di un proprio diritto e di uso maggiore di cosa comune né dovrebbero rispettarsi le norme codicistiche in tema di luci.

L'attenzione va posta sulla sicurezza dell'edificio che non può essere alterata e sul decoro dello stesso che è immutabile da parte di un singolo partecipante alla comunione.

Necessarie, comunque, anche le autorizzazioni comunali, analogamente a qualsiasi altro lavoro che si intraprenda.

Federico Bordogna





Friabile AMIANTO



Sai dove è stato utilizzato ?

stucchi delle finestre

linoleum, colla delle piastrelle

guarnizioni delle vecchie caldaie

canne fumarie

rivestimento dei tubi del riscaldamento

guaine

e molti altri casi ancora.



Sai che anche le Fibre Artificiali Vetrose possono causare gravi danni ?

lana di roccia

lana di vetro

- isolanti.



**Noi siamo
i professionisti dell'amianto**

www.ecosoluzionisrl.eu



ORDINE DEGLI
AVVOCATI DI MILANO

In collaborazione con



*Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini
Viale Vittorio Veneto, 24 Milano- email: segreteria@anapic.it*

CORSO ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

INIZIO CORSO:

MARTEDI 12 GENNAIO 2021

DALLE ORE 14.00 ALLE ORE 16.00

Modalità:

Il corso si svolgerà online tramite l'utilizzo della piattaforma Zoom e sarà articolato in 35 lezioni per un totale di 72 ore.

Le lezioni si svolgeranno dal 12 gennaio maggio al 14 maggio e avranno cadenza bisettimanale nei giorni di martedì e venerdì dalle ore 14.00 alle 16.00.

Iscrizioni:

Per informazioni ed iscrizioni contattare la segreteria Anapic all'indirizzo mail segreteria@anapic.it

Sono previste iscrizioni agevolate per gli Avvocati come da convenzione con l'Ordine degli Avvocati di Milano

Sono riconosciuti 18 crediti formativi per la formazione continua degli avvocati dal COA di Milano

I crediti vengono riconosciuti purché la frequenza sia pari ad almeno all'80% delle ore complessive del corso

Locazioni brevi e B&B in un condominio

◆ LOCAZIONI BREVI ◆ B&B ◆ REGOLAMENTI

Nel settore immobiliare si sono sviluppate negli ultimi anni le “locazioni brevi”, introdotte dall’art. 4 del Decreto Legge del 24/04/2017 - N. 50.

Al primo comma l’art. 4 recita: “... si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Tale nuova disciplina ha dato il via a locazioni fatte per brevi periodi, spesso a fini turistici o lavorativi, con il grosso vantaggio per il proprietario di poter locare un appartamento ad un canone più vantaggioso, rispetto al classico contratto 4 + 4, e, soprattutto, di avere la disponibilità dell’immobile, senza essere vincolato da contratti di lunga durata, appunto di 4 anni, rinnovabili di altri 4 o i contratti di 3 anni, rinnovabili di 2. Le locazioni brevi, inoltre, rispondono anche ad un’economia, ove tramite i vari portali web, è facile pubblicizzare un appartamento, ad esempio



◆ NOME E COGNOME:
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE:
Avvocato civilista

◆ CONTATTI:
francesco.galli@studioavvocato.net
www.condominielocazioni.com



turistico per una vacanza al mare, al lago o in una città d’arte.

Inoltre si sono diffuse negli anni le attività di B&B, ossia l’affitto di una camera o di un appartamento con la prima colazione compresa.

Le problematiche sono sorte per i proprietari degli immobili quando i loro beni sono posti all’interno di un Condominio, e pertanto sorge il problema di vedere se il Regolamento di Condominio vieta o meno tale destinazione d’uso delle singole unità.

Innanzitutto occorre precisare che sussistono due tipologie di Regolamenti condominiali, **quello contrattuale**, redatto dal costruttore e poi fatto accettare da tutti gli acquirenti o approvato all’unanimità dai condòmini, e **quello assembleare**, ossia approvato dalla maggioranza dei condòmini. Il Regolamento di natura contrattuale è opponibile *erga omnes* ed ha la possibilità di disciplinare anche la destinazione d’uso delle unità abitative al suo interno.

Le locazioni brevi ed i B&B sono mal tollerati dai condòmini, i quali vedono un via vai di persone diverse nel Condominio, che non conoscono, dando spesso un senso di insicurezza.

Pertanto, sempre più spesso, la problematica viene sollevata in sede di assemblea del Condominio ed ecco allora sorgere la necessità di una verifica sul fatto che tali attività siano o meno possibili.

Per rispondere bisogna sempre partire da un’attenta lettura del Regolamento di Condominio, che deve essere di natura contrattuale, per verificare se siano vietate determinate tipologie d’uso tipo affittacamere, attività alberghiera, pensionato e così via.

Essendo spesso i Regolamenti di Condominio datati, hanno delle definizioni delle attività vietate ormai desuete, pertanto, a volte, è difficoltosa la loro interpretazione.

Sull’argomento sono interessanti due sentenze del Tribunale di Milano. La prima ha statuito che “Le clausole regola-

mentari che pongono limiti al diritto di proprietà del singolo condomino debbono essere interpretate con grande rigore dovendo risultare, ogni eventuale limite, quanto più possibile esplicito (nella specie il Tribunale ha rigettato il ricorso volto a far accertare e dichiarare l'attività di bed and breakfast o affittanza breve illegittima per contrarietà ad una norma del Regolamento condominiale, poiché tale norma, interpretata secondo il suesposto principio, non vietava la locazione di breve ed anche di brevissima durata)" (Trib. Milano, Sez. XIII Civ., Sent. n. 2757 del 08/05/2018). Pertanto detta sentenza ha ritenuto legittima la destinazione d'uso ad attività di B&B e locazioni brevi. Di segno opposto è risultata la sentenza emessa nella causa con RG 32382/2016, Sez. XIII Civile, pubblicata il 22/11/2018, Giud. Arianna CHIARENTIN.

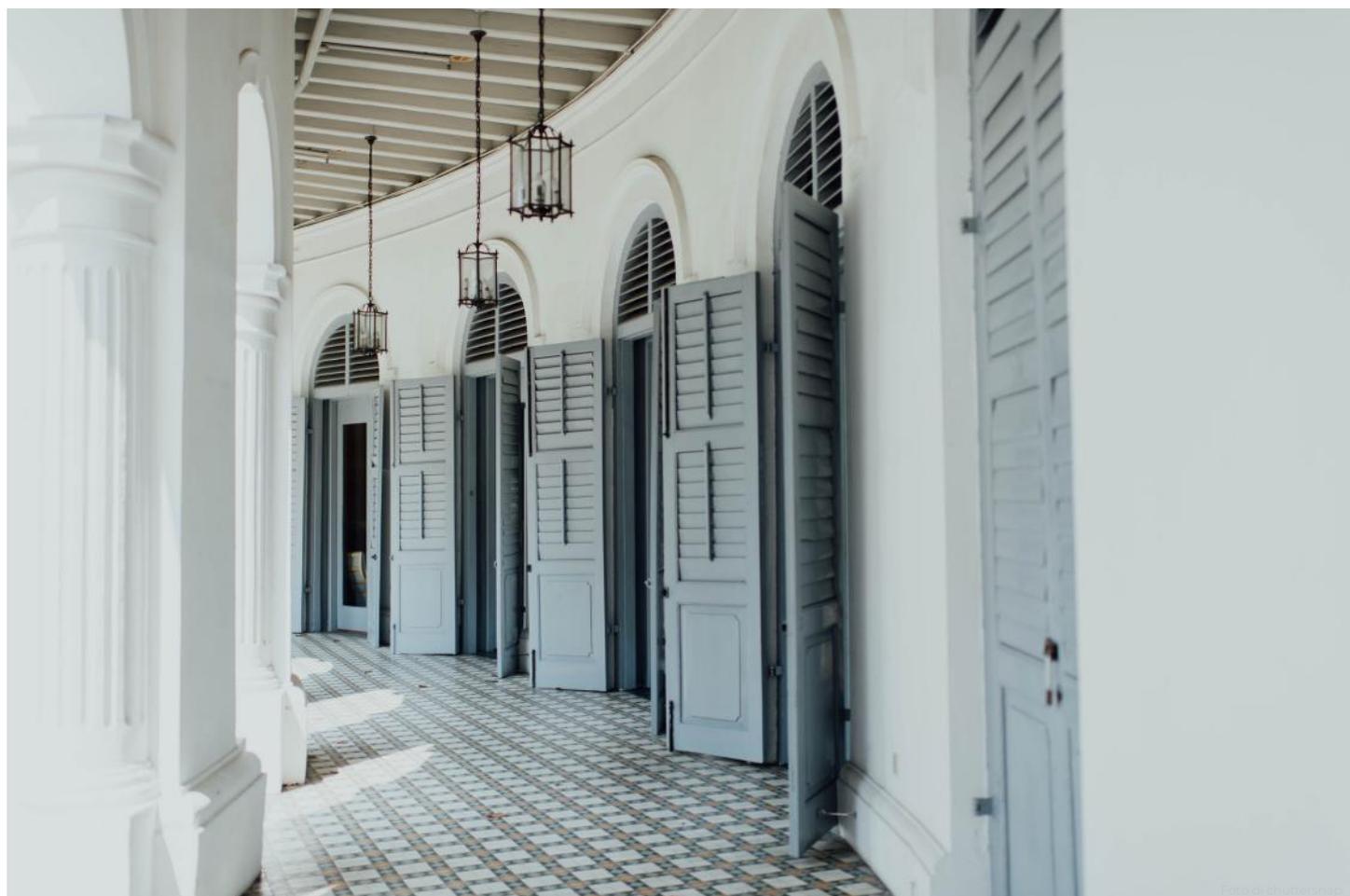
Nel caso esaminato nella seconda sentenza un appartamento facente parte di un Condominio era stato adibito ad attività di B&B, per soggiorni di breve durata, costituendo, a tal fine, un'impresa individuale. Siccome il Regolamento prevedeva che la destinazione d'uso delle unità immobiliari dovesse essere di civile abitazione, il Giudice ha dovuto valutare, nel caso concreto, se detta attività di B&B potesse essere ricompresa nella locuzione "ad uso civile abitazione", prevista dal Regolamento.

Nel caso specifico il Tribunale ha stabilito che *"l'attività svolta dalla convenuta rientri nella definizione fornita dalla giurisprudenza di legittimità di attività di B&B, avente natura nella sostanza para alberghiera: si tratta, infatti, di*

un'attività commerciale, per esercitare la quale è stata costituita un'impresa individuale". Pertanto da tale premessa raggiunta da un'accurata analisi del caso concreto il Tribunale ha dichiarato la *"illegittimità dell'attività di Bed and Breakfast"*, compiendo un ragionamento a mio parere corretto.

In conclusione non esiste una soluzione univoca al problema, ma occorrerà sempre analizzare le previsioni del Regolamento contrattuale del Condominio e vedere nel caso concreto come viene espletata l'attività di locazioni brevi o B&B.

Avv. Francesco Maria Galli



ECOSPI

sanificazione ambientale

*Un mondo di servizi
al servizio del mondo*

Disinfestazione



Derattizzazione



Disinfezione



Dezanzarizzazione



Igiene colonne
pattumiera



Allontanamento
rettili



Disinfestazione
insetti molesti



Allontanamento
volatili



Asportazione guano
e bonifica sottotetto



Banca dati
agrofarmaci



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

info@ecospi.it • www.ecospi.it

Sanificazione ambientale con Ecospi

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE ◆ ECOSPI

E COSPI... “un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo!” è un’azienda milanese attiva nel Mondo della Sanificazione di spazi privati e pubblici da oltre settant’anni. In un momento storico così fortemente caratterizzato dalla necessità di igiene, pulizia e Sanificazione abbiamo scelto di incontrare Daniele Squatriti, il titolare della Ecospi, per orientarci meglio nelle scelte da effettuare per tutelare correttamente la nostra salute.

Amante del mare, soprannominato “Ammiraglio” di lungo corso, Daniele ci ha guidato senza incertezze.

“Sono moltissime le attività che stanno richiedendo in questi giorni l’intervento di società specializzate come la nostra - spiega il titolare di Ecospi - e qui c’è obbligo di fare chiarezza: un’azienda che opera nella Sanificazione Ambientale deve essere iscritta a un **elenco speciale presso la Camera di Commercio** competente che attesta il rispetto dei requisiti stabiliti dalla **legge 82/94**, attuata con il **DM 274/97**; tale azienda deve operare, disponendo di un Responsabile Tecnico che adegui il tipo di intervento e i prodotti da utilizzare alla situazione riscontrata, con personale formato e aggiornato.”

La crescita della domanda per interventi di Sanificazione è stata sicuramente influenzata da un altro fattore attuale, ossia la sensibilità dei consumatori finali verso la “sicurezza infettiva”; i cittadini sono stati infatti mediaticamente sensibilizzati su quanto sia importante tenersi lontano da fonti potenzialmente infettive e su come sia necessario attenersi a scrupolosi protocolli igienici e di protezione. Sanificare ambienti pubblici e privati è dunque necessario, ma



◆ **NOME:**
Ecospi

◆ **PROFESSIONE:**
Sanificazione ambientale

◆ **CONTATTI:**
info@ecospi.it
www.ecospi.it



◆ **SERVIZI:**

Disinfestazione, derattizzazione, disinfestazione, dezanzarizzazione, Igiene colonne pattumiera, allontanamento rettili, disinfestazione insetti molesti, allontanamento volatili, asportazione guano e bonifica sottotetto, banca dati agrofarmaci.

occorre anche mantenere la distanza sociale e usare correttamente i cosiddetti ‘dispositivi individuali’ di protezione. “Facciamo chiarezza una volta per tutte - conclude Squatriti - sulla differenza che c’è tra pulizia e sanificazione. Pulire uno spazio non richiede l’intervento di una ditta che abbia specifici requisiti tecnico-professionali; ma se si deve sanificare un ambiente, allora è indispensabile utilizzare solo aziende specializzate, in grado di applicare rigorosamente i protocolli previsti per la propria categoria di attività, come fa Ecospi, in questo settore da oltre 70 anni.”

**CONDOMINIO? AZIENDA?
ATTIVITÀ COMMERCIALE?
BAR? RISTORANTE? HOTEL?
PALESTRA O COMUNITÀ?**

**SANIFICA ORA I TUOI AMBIENTI
DI LAVORO E DOMESTICI**

**INTERVENTO DI DISINFEZIONE
BATTERICIDA E VIRUCIDA COVID-19**



Bonus sanificazione

“Va ricordato infine che, con il recente decreto governativo di Rilancio, il *Credito d’Imposta* è salito al 60%, con un limite massimo di € 60.000 per ciascun beneficiario: beneficiari del Bonus Sanificazione saranno i soggetti esercenti arti e professioni, gli enti non commerciali. Affidatevi dunque soltanto a veri professionisti.”



ORDINE DEGLI
AVVOCATI DI MILANO

in collaborazione con



WEBINAR

DIRITTO E GESTIONE DEL CONDOMINIO

Il ruolo dell'avvocato: profili normativi e professionali

30 SETTEMBRE 2020
DALLE ORE 14,00 ALLE ORE 16.00

Saluti Istituzionali:

Avv. Vinicio Nardo, *Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Milano*

Introduzione:

- *L'avvocato e il condominio: formazione, deontologia e opportunità professionali*
Avv. Antonino La Lumia, *Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Milano e Componente del Direttivo della Scuola Forense*
Dott.ssa Lucia Rizzi, *Presidente A.N.A.P.I.C.*

Modera:

Dott. Carmelo Ferraro, *Dirigente dell'Ordine degli Avvocati di Milano*

Temi trattati:

- *Il "nuovo" condominio: l'evoluzione normativa e lo stato dell'arte*
Avv. Prof. Pier Filippo Giuggioli, *Avvocato in Milano, Professore Associato Università degli Studi di Milano*
- *Condominio e giurisprudenza: le questioni più dibattute*
Dott.ssa Roberta Sperati, *Magistrato sez. XIII civ. Tribunale di Milano*
- *La figura dell'Amministratore: natura, funzioni e poteri*
Avv. Augusto Cirila, *Avvocato in Milano, Partner TALEA Tax Legal Advisory*
- *La tutela della privacy in ambito condominiale*
Avv. Antonio Papi Rossi, *Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Milano*

Evento gratuito, accreditato dall'Ordine degli Avvocati attraverso la Fondazione Forense, nell'ambito del programma di formazione continua per gli Avvocati.

La partecipazione all'evento consente l'attribuzione di n.2 crediti formativi

Le iscrizioni, devono essere effettuate inviando una e-mail all'indirizzo : segreteria@anapic.it
Nella mail di iscrizione è necessario indicare : cognome, nome, codice fiscale, foro di appartenenza
In seguito all'iscrizione verranno inoltrate le credenziali zoom per accedere all'evento.



Lift with passion



Apri il cancello elettrico col tuo telefono cellulare o smartphone!



IL TELECOMANDO DIGITALE **DuelleControlGate**

Apri comodamente con il tuo cellulare da qualunque distanza il cancello automatico del tuo condominio.

Ti installiamo gratuitamente il nostro dispositivo che ti consente, senza alcun costo di chiamata, di aprire il tuo cancello senza dover acquistare un telecomando tradizionale

È UN PRODOTTO MADE IN ITALY

Il dispositivo di nuova generazione

Il nostro sistema **ControlGate** è stato appositamente studiato da Duelle per tutelare la privacy degli utenti infatti i numeri di telefono vengono inseriti nei nostri server e quindi non sono a disposizione di terzi anche in caso di furto dell'apparecchiatura

L'app si scarica da:



DuelleControlGate

Contatta subito il tuo amministratore o telefonaci al numero 02 86886991 o visita il nostro sito www.duellelift.com

Riparazione e manutenzione di beni comuni

◆ REDAZIONALE ◆ BENI COMUNI ◆ CONDOMINIO

“**I**l Condominio ha diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni e ha l’obbligo di farlo, per evitare i danni alle proprietà dei condomini e dei terzi. Ne consegue che, qualora vi sia l’assoluta urgenza e l’inderogabile necessità di intervenire sui guasti verificatisi all’interno degli appartamenti o dei locali chiusi dei singoli condomini, in mancanza della collaborazione di questi ultimi, l’amministratore può legittimamente agire in giudizio per far valere tale diritto, sia in sede cautelare che di merito, anche se il regolamento condominiale, per eseguire i lavori necessari, gli attribuisce la facoltà di accedere all’interno delle menzionate proprietà, forzando la porta di chiusura”. Così ha stabilito la Suprema Corte con la Sent. n. 21242 del 9 agosto 2019, in un caso che riguardava la fuoriuscita di liquami negli spazi comuni e in alcune unità abitative, dovuta a un intasamento del sifone nella cantina di proprietà di singoli condomini.

In particolare, l’amministratore - nonostante l’esistenza di una norma regolamentare autorizzativa - si era visto negare dai proprietari la possibilità di accedere a detto locale sia con la chiave che ricorrendo alla forzatura del lucchetto.

In ragione del contegno poco collaborativo dei partecipanti, pertanto, si era visto costretto - senza il previo consenso assembleare - ad agire in via d’urgenza mediante un provvedimento cautelare ex art. 700 c.p.c., accolto dal Tribunale. Eseguito l’accesso forzato e introdotto il giudizio di merito, i condomini inizialmente riottosi all’accesso alla propria unità avevano richiesto, in via riconvenzionale, il ristoro dei danni patiti a causa dell’apertura del loro appartamento.

La domanda risarcitoria è stata rigettata.

A sostegno della propria tesi, la Suprema Corte ha ribadito come l’amministratore abbia la facoltà di deliberare e di procedere alle opere di manutenzione a tutela delle parti comuni e private, al fine di evitare danni ai condomini e ai terzi.

Invero, già nel 2008, con la Sent. n. 24391, gli Ermellini avevano affermato la legittimazione dell’amministratore di condominio, per finalità conservative, a richiedere misure cautelari senza previa licenza assembleare.

Quando l’azione giudiziaria non è, invece, diretta a incidere sulla condizione giuridica dei beni condominiali, non si può parlare di atti conservativi e ne consegue la carenza di legittimazione attiva dell’amministratore (così già Cass. 23065 del 30 ottobre 2009).

Secondo il criterio del c.d. “prudente apprezzamento”, pertanto, l’amministratore può agire in giudizio in via d’urgenza e/o di merito, in rappresentanza del condominio e senza necessario benestare dell’assemblea, quando i con-

◆ NOME E COGNOME:

Paolo Colmegna

◆ PROFESSIONE:

Avvocato

domini si dimostrino poco collaborativi, anche a mente degli artt. 1130 e 1131 c.c.

È ciò anche in assenza di una norma del Regolamento condominiale che licenzi tale facoltà, dal momento che è riconducibile ai poteri sottesi al mandato di gestione chiedere e ottenere dal giudice un provvedimento d’urgenza o di merito che determini vantaggi all’ente di gestione e che sia nell’interesse dei condomini.

In definitiva, sussiste un’autonomia decisionale e operativa del titolare del mandato di gestione tutte le volte in cui si tratti di preservare i beni comuni, riducendo o eliminando la portata di eventi pregiudizievoli, o addirittura, in situazioni di pericolo, prevenire possibili danni, materiali o personali, ai partecipanti o a terzi.

Tale condizione, da valutarsi preventivamente nonché, auspicabilmente, previa consultazione con tecnici e legali di fiducia, mette al riparto l’amministratore (e, a cascata, il Condominio) da possibili richieste risarcitorie da parte di partecipanti o soggetti detentori, a qualsivoglia titolo, dell’alloggio privato che, illegittimamente, abbiano negato la propria collaborazione (consentendo, ad esempio, l’accesso a detto appartamento) rendendo in tal modo inevitabile l’azione “di forza” dell’amministratore.

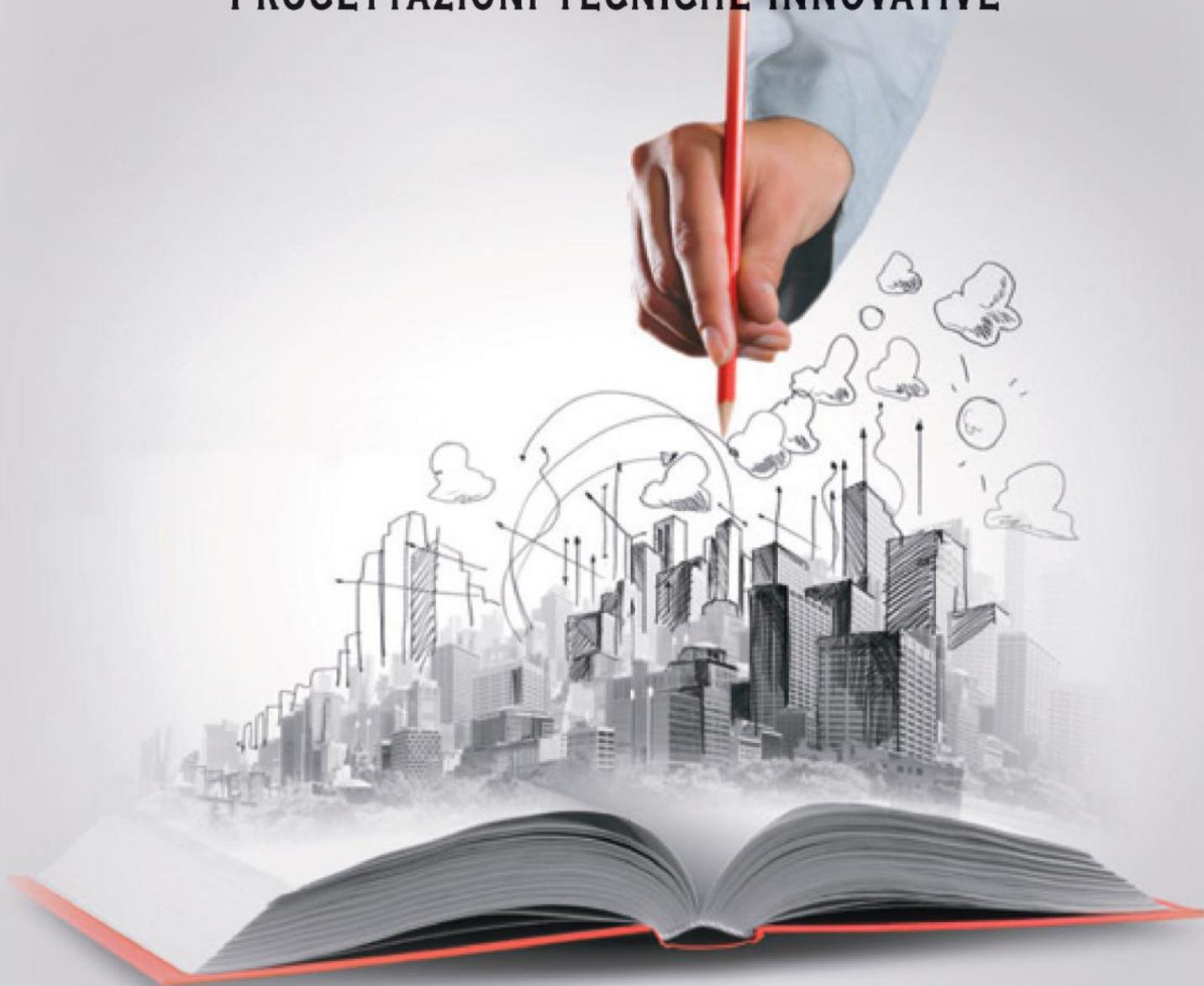
Specularmente, questi ultimi saranno tenuti a ristorare tutti i danni (si pensi, ad esempio, a un allagamento proveniente da una porzione di proprietà di partecipanti ‘riottosi’ alla collaborazione) cagionati dalla propria inerzia.

Paolo Colmegna

PEMDAT

PLANNING AND ENGINEERING OF MILAN - DEVELOPING ARCHITECTURES TEAM

PROGETTAZIONI TECNICHE INNOVATIVE



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

W. Morris

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

Manutenzioni con Ecosoluzioni

◆ ECOSOLUZIONI ◆ MANUTENZIONE ◆ INCENTIVO FISCALE

Ecosoluzioni è una società edilizia specializzata nell'effettuare specifici lavori di manutenzione e rifacimento di manti di copertura e cappotti di quegli edifici, che nei prossimi mesi saranno interessati a usufruire dell'incentivo fiscale del 110%, previsto nel DL Rilancio del Governo Conte.

Questa importante agevolazione fiscale comprende anche eventuali interventi da effettuarsi per adeguare palazzi vetusti in zone sismiche, alle più recenti norme di prevenzione antisismica, specificatamente utilizzando particolari reti "fascia pilastri", assolutamente non invasive. E nel caso di dover effettuare opere di natura più complessa, a disposizione dei clienti esiste un efficiente staff tecnico, condotto da uno Studio di Progettazione, per definire e realizzare le migliori soluzioni in tale ambito.

"Vogliamo ricordare - spiega Fulvio Marai, di Ecosoluzioni - che Il vero 'plus' della nostra Azienda risiede proprio nell'esperienza stessa della Società, che da molti anni utilizza in ambito edilizio strumenti d'avanguardia...

"Solo a titolo d'esempio, faccio riferimento all'apporto di riprese effettuate con droni professionali, e all'utilizzo di attrezzature specifiche per svolgere lavori nel rispetto delle



◆ NOME E COGNOME:

Fulvio Marai

◆ PROFESSIONE:

Responsabile tecnico di Ecosoluzioni

◆ CONTATTI:

www.ecosoluzioni.net



norme nazionali sulla sicurezza, con particolare riferimento ai lavori in quota.

Un altro punto di forza è rappresentato dalla presenza di personale specializzato, che da anni coordina lavori e attività con attenzione e parsimonia: le nostre squadre sono attive e operative con tutti i mezzi d'opera necessari alle lavorazioni nei diversi cantieri.

Le sedi di Brescia (Mazzano) e Pesaro - continua Marai - rappresentano l'intenzione da parte di Ecosoluzioni di essere capillarmente presente su tutto il territorio nazionale, con cantieri anche di notevoli metrature e superfici diverse: fibro-cemento, lamiera, tegole in laterizio e tegole minerali, coppi e qualsiasi altro tipo di copertura.

Fra le nostre più conosciute referenze, ricordo il particolare tetto del Magic Hotel di GardaLand, di cui si è trattato in un precedente articolo su 'AM', insieme ad altri numerosi lavori effettuati in varie Regioni d'Italia.

Senza dimenticare infine - conclude Fulvio Marai - la nostra specializzazione nel recupero di amianto, non solo in forma di lastre in Eternit, ma anche in forma "friabile": trattiamo l'amianto solo con squadre di personale altamente specializzato, dotato delle ultime particolari attrezzature richieste da ARPA e ATS, intervenendo su tutto il territorio nazionale".

Sicurezza dei cancelli automatici e responsabilità del building manager

Il cancello automatico è sicuramente uno dei dispositivi più diffusi nei condomini, nelle case private, e negli edifici pubblici o privati.

Un dispositivo così diffuso, però, nasconde un'insidia.

Negli ultimi 10 anni in Italia ci sono stati oltre 60 incidenti mortali a causa dei cancelli automatici e, purtroppo, le statistiche segnalano che negli ultimi cinque anni il numero di questi incidenti mortali è aumentato del 30% rispetto al quinquennio precedente.

Il problema è sicuramente grave e la domanda sorge spontanea: come mai i cancelli automatici non sono più sicuri? Per rispondere dobbiamo analizzare se è lo Stato Italiano che non sa difendere i propri cittadini oppure se siamo noi cittadini che non ci tuteliamo con prodotti affidabili.

La responsabilità è da ambo le parti.

Infatti, negli ultimi decenni sono stati installati cancelli automatici per nulla a norma e per nulla sicuri, privi di ogni requisito di sicurezza, di classe di provenienza dei materiali ferrosi utilizzati e di dichiarazione di conformità.

Quindi la responsabilità è nostra, perché - inseguendo il prezzo più basso - accettiamo una scadente costruzione/installazione delle componenti meccaniche ed elettroniche del cancello, cui si aggiunge la mancata manutenzione negli anni successivi all'installazione.

Comunque la responsabilità è anche dello Stato Italiano, per la sua parziale latitanza, avendo perso tempo nel recepimento delle normative di sicurezza dei cancelli e avendo delegato ai proprietari e/o agli amministratori la responsabilità civile e penale della mancata applicazione delle norme vigenti; omettendo per parecchio tempo l'effettuazione di controlli adeguati.

Da qualche anno però le normative ci sono e i controlli sono più frequenti.

Dal 6 marzo 2010 è in vigore l'obbligo di manutenzione ordinaria dei cancelli automatici e dal giugno 2005 quello di certificazione dei cancelli automatici da parte di tecnici qualificati, con l'obbligo di marchiatura CE.

Questo comporta il controllo da parte del **manutentore abilitato**, con la messa a norma delle parti che non lo sono ed il conseguente rilascio della certificazione di conformità che darà l'avvio alla manutenzione semestrale da annotarsi su di un apposito libretto a cura dello stesso manutentore.

I cancelli automatici rientrano - infatti - nel campo di applicazione della direttiva europea 98/37/CE aggiornata con la 2006/42/CE, cioè la cosiddetta "**Direttiva Macchine**", la quale stabilisce che un cancello automatico è una vera e propria macchina e, in quanto tale, deve rispettare precisi standard di sicurezza: ciò vale sia per i cancelli di nuova installazione, sia per quelli già esistenti, che devono essere adeguati se necessario.



◆ **NOME:**
Duelle

◆ **PROFESSIONE:**
Progettazione, installazione e manutenzione di ascensori

◆ **CONTATTI:**
www.duellelift.com
02 86886991

Con la "recente" **Riforma del Condominio**, la responsabilità della corretta installazione (o dell'adeguamento dei cancelli automatici all'interno di un condominio) ricade sulla figura dell'Amministratore di Condominio oppure, in sua assenza, sui singoli condomini.

L'installatore di un nuovo cancello automatico o la ditta che automatizza un cancello preesistente è quindi responsabile di dichiarare la conformità del prodotto alle Direttive Europee.

E' suo dovere quindi:

Progettare correttamente la macchina effettuando la valutazione dei rischi

Realizzare l'impianto a regola d'arte.

Collaudare la macchina.

Predisporre rapporti di prova e verifiche.

Realizzare il fascicolo tecnico.

Redigere la dichiarazione CE di conformità e consegnare una copia al proprietario.

Apporre sulla porta motorizzata una targhetta con i dati identificativi e la marchiatura CE.

Per questo motivo è necessario avvalersi di società qualificate ed abilitate non solo all'installazione di cancelli automatici, ma anche alla certificazione di cancelli che non sono a norma.

La società Duelle, con oltre 50 anni di esperienza nel settore degli ascensori e dei cancelli automatici, offre le giuste garanzie per *una manutenzione regolare e certificata dei cancelli motorizzati*.

Inoltre, è anche abilitata a *certificare i cancelli rilasciando la certificazione CE di conformità in accordo con la Direttiva Macchine*.

Tutto ciò è di *fondamentale importanza per tutelare condomini e amministratore di condominio e prevenire eventuali danni e incidenti da malfunzionamento*.

Posizionamento e manutenzione di estintori condominiali

◆ ESTINTORI ◆ NORMATIVE ◆ LAROSSA

Le normative che impongono la presenza di impianti antincendio nel condominio parlano chiaro...

Eppure oggi siamo ancora di fronte a un argomento percepito come poco rilevante.

Anche se sono molti e soventi i casi in cui è necessario far fronte a emergenze casalinghe, e non solo, utilizzando estintori presenti negli stabili.

La percentuale di incidenti domestici legati agli incendi è elevata: circa l'11% su scala nazionale.

Le cause? Diverse... Spesso la distrazione oppure i corti circuiti scaturiti da elettrodomestici magari un po' datati.

La possibilità di avere facile accesso ai presidi antincendio ha sventato molte volte la possibilità che un piccolo incidente casalingo sfociasse in qualcosa di realmente tragico per l'inquilino dell'appartamento, per tutti i condomini e per chi frequenta occasionalmente lo stabile in quanto può essere anche luogo di lavoro.

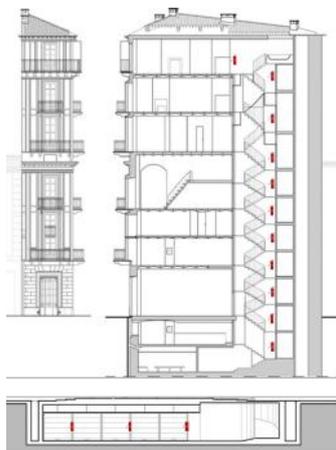
E' quindi fondamentale che tutti gli impianti antincendio vengano mantenuti a regola d'arte, rispettando procedure e scadenze imposte da normative vigenti molto chiare.

TIPOLOGIA ESTINTORE	FREQUENZA DELLA MANUTENZIONE		
	CONTROLLO	REVISIONE	COLLAUDO
POLVERE	6 MESI	3 ANNI	6 ANNI (SE NON CE) 12 ANNI (SE CE)
BIOSSIDO DI CARBONIO CO2	6 MESI	5 ANNI	10 ANNI
SCHIUMA/IDRICI	6 MESI	2 ANNI	6 ANNI

Ma dove e quanti estintori è necessario posizionare in un condominio?

Le imposizioni dettate dalle normative prevedono che il posizionamento degli impianti antincendio portatili, come gli estintori, segua una logica piuttosto semplice, basata anche, ma non solo, sulle dimensioni dello stabile nel quale vengono installati.

Occorre provvedere a posizionarli in modo che possano essere di concreto aiuto: ad esempio, in un ambiente di grandi dimensioni, la presenza di un solo impianto antincendio non sarebbe sufficiente e, pertanto, pressoché inutile. Ugualmente, un locale dotato di estintore collocato in un posto difficilmente accessibile priverebbe di utilità lo stesso.



LAROSSA®



◆ NOME:

Antincendio Larossa

◆ PROFESSIONE:

Vendita e manutenzione estintori

◆ CONTATTI:

Via alle Langhe - 28804

San Bernardino Verbano VB

Tel.: 0323 188 0127

E' quindi importante posizionare gli estintori nei luoghi in cui davvero potrebbero essere utili.

Sarebbe controproducente, ad esempio, posizionarlo dentro lo stanzino del custode, spesso chiuso a chiave. Contrariamente, è consigliabile posizionarlo nel locale caldaia, sulle scale ad ogni piano (qualora non fossero già presenti gli idranti), nelle autorimesse e lungo le vie di fuga.

La presenza degli impianti antincendio dev'essere ben segnalata, per questo motivo anche la cartellonistica svolge un ruolo fondamentale.

Come precedentemente sostenuto, il quantitativo dei dispositivi di sicurezza antincendio è definito da normative che regolano la proporzione tra spazi ed impianti, così che siano fruibili senza mettere in pericolo chi lo utilizza. La distanza massima che la persona dovrebbe percorrere per raggiungere l'impianto non dovrebbe infatti superare i 30 metri.

Chiarito l'aspetto del posizionamento, è facilmente deducibile che un estintore presente, ma privo di manutenzione, risulti inutile.

I passaggi fondamentali nella vita di un classico e più comune estintore a polvere sono 4: manutenzione ordinaria o controllo (semestrale), revisione (triennale), collaudo (dodicennale), dismissione (al 18°anno di vita). Interventi e tempistiche possono variare inoltre a seconda della tipologia di estintore (CO2, schiuma, idrici), ma devono sempre e comunque essere svolti esclusivamente da personale certificato.

Concludendo: è fondamentale accertarsi che lo stabile amministrato sia dotato di mezzi antincendio correttamente posizionati e "manutenzionati", al fine di permettere un primo e repentino intervento in caso di incendio oltre a regolare ogni responsabilità civile e penale dell'amministratore.





Ecologic
ECO
Spurghi

Numero Verde
800694916

ASPI[®]
Associazione Nazionale Gestori Rifiuti
Manutenzioni e Spurghi reti fognarie e idriche

WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

Servizio spurghi in genere - Emergenza notturna e festivi
Disotturazione colonne scarico - Pulizia pozzetti
Prosciugamenti vani allagati - Videoispezioni

**PRONTO INTERVENTO
EMERGENZA ALLAGAMENTI**

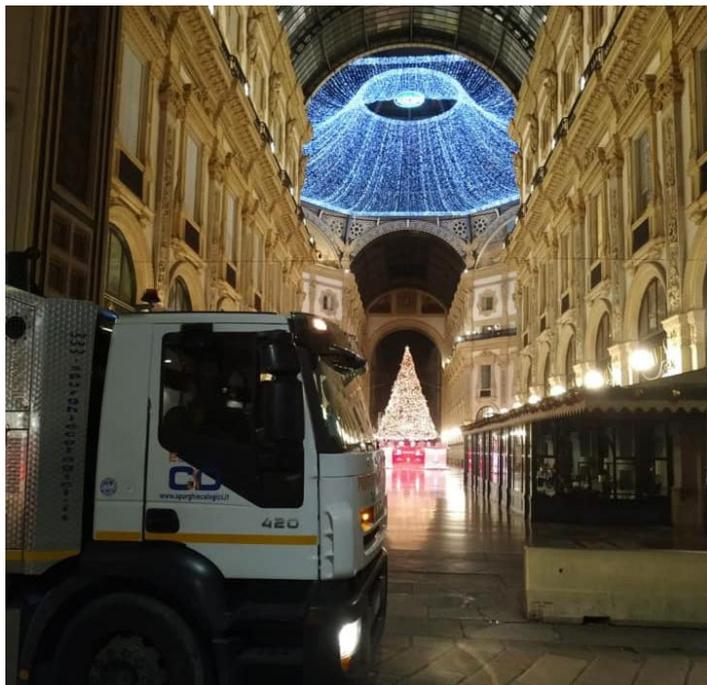
(24^H) 02 61359849

Via Caveto, 33 - 20095 Cusano Milanino (MI)

C&D Ecologic Spurghi

◆ C&D ECOLOGIC SPURGHI ◆ AZIENDA SPECIALIZZATA ◆ MILANO E PROVINCIA

C&D Ecologic Spurghi è un'azienda specializzata nel settore degli spurghi, con oltre 20 anni di esperienza ed opera da sempre con professionalità ed efficienza per soddisfare appieno le esigenze dei propri clienti garantendo la reperibilità 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, festivi compresi, per interventi su Milano, provincia e tutta la Lombardia.



Eseguiamo lo spurgo di fognature civili, pozzetti e fosse Imhoff servendoci di tecnologie avanzate. Disponiamo infatti di tecnologie all'avanguardia sia per



- ◆ **NOME:**
C&D Ecologic Spurghi
- ◆ **PROFESSIONE:**
Azienda specializzata nel settore spurghi
- ◆ **CONTATTI:**
www.spurghiecologici.com

quanto riguarda l'autospurgo che la riparazione di tubature, attività per la quale ci serviamo di strumentazioni di ultima generazione che ci consentono di eseguire una videoispezione approfondita.

Eseguiamo inoltre la disinfestazione di locali e la derattizzazione servendoci di varie tecniche in grado di eliminare completamente il problema di insetti infestanti e ratti e la disinfezione e la sanificazione di ambienti servendoci di apparecchi ad ozono e pompe irroratrici.

In ultimo, eseguiamo lo sgombero di locali e assistiamo i nostri clienti in fase di trasloco, provvedendo all'imballaggio dei mobili, al loro smontaggio e rimontaggio e anche allo smaltimento dei materiali di scarto.



IL MIO LAVORO
È PIÙ SEMPLICE
E LA VITA DEI
CONDÒMINI
PIÙ SERENA.

Luigi, amministratore condominiale



CONDOMINIO & SERVIZI FABBRICATI

Garanzia Terremoto • Assistenza • Riparazione Diretta

Rendi più semplice il tuo lavoro e la vita dei condòmini. La **garanzia Terremoto** ti permette di assicurare fino al 100% del valore del fabbricato. Con la **garanzia Assistenza** hai l'invio di artigiani specializzati e scopri i benefici della **Riparazione Diretta** senza franchigie e senza anticipo di denaro.

UnipolSai Assicurazioni. Vicini alle persone, vicini a te.

rate mensili*

**TASSO
ZERO**

TAN 0% TAEG 0%

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

VIMODRONE · Via Padana Sup. 213/219

Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377

info@assiplansrl.it

CERNUSCO s/N · Via Torino 1

Tel. 02 92140259 ·

* Pagamento del premio di polizza tramite finanziamento a tasso zero (TAN 0,00%, TAEG 0,00%) di Finitalia S.p.A., da restituire in 5 o 10 rate mensili in base all'importo del premio di polizza (minore o maggiore di € 240,00). Esempio: importo totale del premio € 500,00 - tan 0,00% - Commissioni di acquisto 0,00% - importo totale dovuto dal cliente € 500,00 in 10 rate da € 50 cadauna. Tutti gli oneri del finanziamento saranno a carico di UnipolSai Assicurazioni S.p.A. Operazione subordinata ad approvazione di Finitalia S.p.A. intermediario finanziario del Gruppo Unipol. Prima di aderire all'iniziativa, consultare le Informazioni europee di base sul credito ai consumatori (SECCI) e l'ulteriore documentazione prevista dalla legge disponibili in agenzia e sul sito www.finitalia.it. Offerta valida sino al 31/12/2019 soggetta a limitazioni. Per tutti i dettagli per verificare qualis sono le polizze disponibili con il finanziamento a tasso zero rivolgersi all'agenzia.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Prima della sottoscrizione leggere il Set Informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Gruppo A2A: il “partner giusto” per una corretta scelta energetica

◆ GRUPPO A2A ◆ ANDREA CAVALLINI ◆ INTERVISTA



Andrea
CAVALLINI

La nostra intervista esclusiva ad Andrea Cavallini,
Presidente e Amministratore Delegato di A2A Energia,
nonché Responsabile della Business Unit Mercato del Gruppo A2A



- ◆ **NOME E COGNOME:**
Andrea Cavallini
- ◆ **PROFESSIONE:**
Presidente A2A Energia
- ◆ **CONTATTI:**
sito
- ◆ **SOCIAL:**
twitter
facebook
instagram



Ricordando ai lettori che ANAPIC ha recentemente sottoscritto una convenzione, valida fino al 31.12.2021, con A2A Energia e A2A Energy Solutions, due società del Gruppo A2A, il cui fine è quello di supportare i propri associati nel percorso verso innovazione e sostenibilità energetica in ambito condominiale, abbiamo posto al dottor Cavallini alcune domande, per spiegarci meglio la materia in oggetto.

• Dottor Cavallini, può descriverci nel dettaglio il vostro modello di business commerciale?

Cosa propongono esattamente le vostre due società che hanno scelto di sottoscrivere la convenzione con ANAPIC?

“A2A Energy Solutions si candida come fornitore di soluzioni energetiche per clienti business e per gli stabili condominiali e del terziario, in termini di risparmio energetico, sostenibilità e comfort; A2A Energia opera invece nella vendita di energia elettrica e gas naturale a tutti i segmenti di mercato, offrendo nel contempo prodotti e servizi a valore aggiunto e correlati all’efficienza energetica.

“Entrambe le società fanno capo alla Business Unit Mercato, che riunisce le attività di vendita, marketing e customer service per tutti i settori di attività di competenza.

“Il nostro modello di business commerciale punta a ottimizzare i costi, sfruttando le sinergie dei diversi canali di vendita in termini di competenze e portafoglio clienti.

“L’obiettivo è quello di proporre ai clienti, nuovi e consolidati, un solido affiancamento di personale qualificato, specializzato nello scegliere la migliore strategia di acquisto sulla base delle loro esigenze specifiche”.

• Quali soluzioni offrite, in termini di servizi e iniziative, specificamente per i condomini?

“Oltre alla ‘semplice’ fornitura di energia elettrica e gas naturale, per gli Amministratori Condominiali mettiamo a disposizione un team di esperti in grado di identificare le principali opportunità in termini di ‘efficientamento’ degli stabili, proponendo soluzioni che si basano sulle migliori tecnologie in materia di risparmio energetico, sostenibilità

e comfort.

Il personale di A2A Energy Solutions si occupa, tra le altre cose, anche della gestione integrata delle centrali termiche di edifici privati, con attività di riqualificazione, conduzione, manutenzione e fornitura di energia per la produzione di calore e acqua calda.

Infine, coloro che fossero interessati alla mobilità elettrica e al servizio di ricarica delle autovetture, possono valutare le soluzioni proposte da A2A Energy Solutions che prevedono la consulenza tecnico-economica, l’installazione e la gestione del sistema di ricarica, oltre a un servizio di assistenza e manutenzione”.

• E per quanto riguarda A2A Energia?

“Per esperienza, competenza e correttezza professionale, A2A Energia è il partner ideale dell’Amministratore Condominiale che intenda valutare un nuovo contratto di somministrazione di energia elettrica o di gas naturale, anche per scegliere un’offerta di energia elettrica prodotta al 100% da fonti rinnovabili.

La nostra strategia punta a un livello di servizio di eccellenza, mettendo a disposizione personale specializzato, con una preparazione specifica in riferimento alle tematiche normative e fiscali tipiche della gestione condominiale: a ogni amministratore viene ‘dedicato’ un nostro referente cui rivolgersi per trovare insieme la miglior soluzione per ogni necessità, prima e dopo la sottoscrizione del contratto. La convenzione con ANAPIC si rivela in questo senso un’occasione unica per accedere a condizioni estremamente vantaggiose ed esclusive, sia in termini economici che di servizio.

Questo aspetto ‘sinergico’, di due società complementari - quali sono A2A Energia e A2A Energy Solutions - consente quindi a un Amministratore Condominiale di avere un unico interlocutore per affrontare con maggiore consapevolezza scelte innovative a livello energetico, da sottoporre nelle assemblee condominiali anche con il nostro supporto”.

• Esistono altri punti di forza, rispetto a vostri competitor, che desidera illustrarci?

“La competenza delle società del Gruppo A2A è la miglior garanzia per un lavoro realizzato a regola d’arte. Per noi la gestione delle relazioni, la trasparenza e l’etica sono valori imprescindibili. Basiamo le nostre relazioni sul dialogo e sulla fiducia. Vogliamo sempre fornire risposte chiare e rapide per risolvere o prevenire eventuali problemi, grazie alla ‘specializzazione’ di una forza vendita sul segmento dei condomini e al supporto professionale di un unico interlocutore dedicato agli amministratori”.

• Qual è l’attuale situazione del mercato dell’energia in Italia? Quanto e come incidono gli obiettivi della Green economy nella sfida tra competitor, al fine di presentarsi come operatori davvero ‘convincenti’ e convenienti di fronte a una clientela attenta a sosteni-

bilità e tutela dell'ambiente, oggi ancora di più dopo la pandemia di Covid-19?

“L'attenzione ai temi di sostenibilità ambientale, soprattutto per chi come il Gruppo A2A opera anche nei settori della generazione di energia elettrica e nell'ambiente, è diventata di gran moda. Ma non può e non deve essere solo uno slogan. Per noi di A2A, che da anni approviamo il Bilancio di Sostenibilità insieme a quello civilistico, si tratta di un impegno serio e concreto: crediamo molto in questi valori e faremo con convinzione la nostra parte in tutti i settori di attività. Anche nei confronti dei clienti cerchiamo di trasmettere questo nostro approccio, proponendo soluzioni 'green' sostenibili ed efficienti”.

• Quali strategie sono state messe in atto per affrontare il lockdown? E in che modo quest'ultimo ha costretto a modificare le varie scelte e persino le strategie adottate?

Penso alle problematiche legate a un approvvigionamento energetico improcrastinabile e all'inevitabile ricorso generalizzato allo Smart Working, con i suoi innegabili pregi...

“Abbiamo appena attraversato un periodo drammatico, da tutti i punti di vista. Ora che l'emergenza sanitaria sembra meno assillante, ci siamo organizzati per fronteggiare altre due urgenze, non meno gravi della prima: quella sociale e quella economico-finanziaria.

Ci aspettano tempi duri, ma se guardo a come siamo stati capaci di mantenere il 100% dell'operatività delle nostre aziende durante il lockdown, non posso che essere ottimista.

A metà marzo abbiamo chiuso le nostre sedi aziendali e quasi tutti i dipendenti delle due società del Gruppo A2A sono stati abilitati a lavorare da remoto, dalle proprie abitazioni. Inclusive le risorse del nostro Call Center.

È stata una grande prova di forza, compattezza e professionalità che certamente potrà costituire un'opportunità

interessante anche quando ci saranno le condizioni per un pieno ritorno alla normalità”.

• Per quanto riguarda la fase2, quella della cosiddetta “ripresa”, quali sono a suo parere le opportunità presenti nell'appena varato DL “Rilancio”, promulgato dal Governo Conte?

In particolare per quanto attiene alcuni aspetti, come quello della “cessione” dei crediti e dell'occasione rappresentata dal famoso “superbonus”, che consentirebbero un recupero di cifre importanti, senza aspettare i fatidici dieci anni finora previsti dalla Legge in casi di ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche...

“Da molti anni gli interventi di riqualificazione e quelli finalizzati al recupero di efficienza energetica sono incentivati dal punto di vista fiscale, ma effettivamente le nuove misure varate dal Governo hanno superato di gran lunga le precedenti. L'Ecobonus al 110%, recuperabile in 5 anni, con la possibilità di cessione del credito fiscale sin da subito, è una misura straordinaria e mi auguro particolarmente efficace per stimolare investimenti importanti e diffusi. Noi siamo pronti”.

• Infine, il DL “Rilancio” potrebbe secondo lei rivelarsi fondamentale per incoraggiare investimenti, mettendo anche i condomini in una situazione “privilegiata”, con la possibilità di migliorarne la situazione energetica, a fronte di costi ragionevolmente “affrontabili”.

“Esattamente, è così. I condomini in particolare hanno una grande opportunità e possono approfittare degli incentivi per realizzare interventi rimandati in alcuni casi per anni, ma oggi affrontabili e non più procrastinabili. Tra gli incentivi, il recupero fiscale, la cessione del credito e i benefici ulteriori in termini di efficienza nei consumi energetici, siamo davvero in presenza di un'occasione da non sprecare. L'importante, naturalmente, è affidarsi al partner giusto”.



Ecobonus e sismabonus 110%: focus sui condomini

◆ ECOBONUS ◆ SISMABONUS ◆ CONDOMINI

Il recente e noto “Decreto Rilancio” ha scelto di puntare sull’edilizia per innescare la ripresa nella Fase 2, dopo il lockdown a seguito della pandemia di Coronavirus.

Sulla carta, il meccanismo appare semplice: grazie al credito d’imposta il condominio potrà eseguire interventi di miglioramento energetico e sismico (quasi) senza costi. In questo modo le imprese avranno una notevole mole di lavoro da svolgere e banche e intermediari finanziari potranno assicurare la necessaria liquidità, grazie a una valorizzazione del credito superiore al costo complessivo dell’intervento.

Anche numerosi professionisti (progettisti, commercialisti, caf, avvocati) saranno coinvolti nell’iniziativa, in forza delle asseverazioni richieste dalle norme, e con essi le assicurazioni professionali che dovranno offrire la necessaria copertura all’attività degli stessi.

L’esito finale dovrebbe lasciare al Paese e ai condomini edifici energeticamente più efficienti, più sicuri in caso di terremoti, con benefici effetti anche sull’implementazione delle tecnologie “green” (pilastrini per la ricarica di veicoli elettrici e impianti fotovoltaici).

Tutto questo, se saranno tempestivamente ed efficacemente sciolti alcuni dubbi e criticità che la normativa - per ora provvisoria e in attesa di conversione ed attuazione - pone. Ma procediamo con ordine, esaminando quali siano gli interventi ammessi al contributo, le modalità di fruizione del beneficio e le tempistiche entro cui attuarli.

Gli interventi ammessi

Possono essere suddivisi in due categorie: cd “trainanti” e “agganciati”.

Non è possibile usufruire dell’agevolazione per i lavori appartenenti alla seconda categoria, se l’operazione non comprende anche l’esecuzione di almeno uno tra quelli qualificati “trainanti”.

Gli **interventi “trainanti”** sono:

- interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali (cd cappotto termico). L’isolamento deve interessare almeno il 25% dell’involucro esterno del palazzo;
- realizzazione o sostituzione di impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici. L’intervento rientra nell’agevolazione soltanto se riguarda un impianto centralizzato. Quindi, gli edifici in cui il riscaldamento è autonomo, per beneficiare dell’agevolazione, dovranno abbandonare il riscaldamento autonomo e sostituirlo (o aggiungerlo se possibile), con il riscaldamento centralizzato;
- adozione di misure antisismiche, con particolare ri-



◆ **NOME E COGNOME:**
Antonino La Lumia

◆ **PROFESSIONE:**
Avvocato civilista e Consigliere dell’Ordine degli Avvocati di Milano



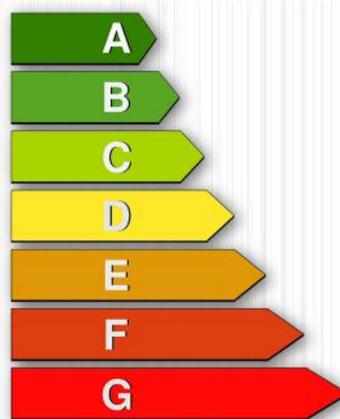
◆ **NOME E COGNOME:**
Veronica Navarra

◆ **PROFESSIONE:**
Avvocato amministrativista

guardo all’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Vi rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Gli **interventi “agganciati”** sono:

- impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- impianti di cogenerazione;
- installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici
- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di schermature solari.



La condizione per poter usufruire del bonus 110% è che tali interventi consentano un **miglioramento di almeno due classi energetiche dell’edificio**, salvo alcune eccezioni, e di **almeno una classe di rischio sismico**. Vi sono poi ulteriori interventi ai quali si applica il meccanismo premiale, ma vi è il dubbio che

per questi l'aliquota applicabile sia al 110%. La lettera della norma fa dubitare che, per questi interventi, il beneficio si arresti al 100%.

Si tratterebbe degli stessi interventi "trainanti" visti sopra, ma che non raggiungono il miglioramento energetico o sismico minimi, di altri interventi di efficientamento energetico, nonché del rifacimento delle facciate, anche solo per interventi di pulitura e tinteggiatura esterna e dell'installazione di impianti fotovoltaici e di ricarica elettrica (quando non agganciati ad altri interventi). Considerati gli importi rilevanti di cui si discute, sarebbe bene che questo aspetto venisse chiarito in sede di conversione.

Il meccanismo

La norma consente sostanzialmente **quattro modalità di fruizione del beneficio**:

1. il condominio paga il costo dell'intervento e ciascun condomino beneficia del credito di imposta corrispondente al valore dell'intervento;
2. il condominio paga il costo dell'intervento e cede a terzi (imprese, intermediari finanziari o banche) un credito di imposta del valore del 110% del costo dell'intervento. Il condominio non detrae nulla in questo caso;
3. l'esecutore (impresa) esegue l'intervento applicando uno sconto del 100% sulle proprie fatture e trasforma detto sconto in credito di imposta, del quale potrà beneficiare direttamente;
4. l'esecutore (impresa) esegue l'intervento applicando uno sconto del 100% sulle proprie fatture e trasforma detto sconto in credito di imposta, che cederà a terzi, in tutto o in parte.

Ciascuna scelta presenta delle criticità: nei primi due casi,

il condominio anticipa interamente il costo dell'intervento, ma potrà beneficiare dell'intero vantaggio del 110 per cento.

Nel caso in cui ceda il credito, potrà ottenere il rimborso dall'acquirente (intermediario finanziario, istituto di credito o altro soggetto acquirente).

L'amministratore dovrà cercare un acquirente e condurre delle trattative, con l'incognita relativa al prezzo che questi sarà disposto a corrispondere (l'acquisto avviene sempre a una quota del valore del credito).

L'incertezza può essere ridotta se, prima di avviare i lavori, sia già stato individuato l'intermediario e fissato il prezzo di acquisto.

In questo caso, inoltre, rimane interamente a carico del condominio il rischio dell'interruzione dei lavori, ovvero del ritardo: circostanze che rischiano di compromettere l'operazione, in tutto o in parte, dal momento che l'ammissione al beneficio riguarda soltanto i pagamenti effettuati (ad oggi e salvo proroghe) entro il 31 dicembre 2021.

Va poi chiarito se il beneficio spetti per i pagamenti effettuati nel corso dei lavori, anche se questi non vengono completati o se la mancata conclusione degli stessi implichi la revoca integrale del beneficio (opzione che appare più probabile).

Se il condominio opta per lo sconto in fattura, lo stesso sarà onerato soltanto delle spese, che non rientrano in quelle detraibili, ossia il costo di eventuali consulenti e di attestazioni energetiche sullo stato dell'immobile ante lavori (avvocato, commercialista, assicurazione, APE condominiale). Naturalmente, non potrà beneficiare di alcuna detrazione. Sembra possibile che il condominio ceda solo una parte del credito (e quindi benefici solo in parte dello sconto in fattura), lasciando a ciascun condomino la scelta se usufruire



della detrazione ovvero dello sconto. Se anche legittima, questa scelta implica delle complessità gestionali e contabili e potrebbe diminuire l'appetibilità dell'affare per l'impresa o per altro acquirente del credito.

Qualunque sia l'opzione scelta, il beneficio deve essere fruito in massimo cinque anni, non prorogabili.

Il valore degli interventi

Le disposizioni indicano dei **valori soglia massimi per ciascuna tipologia di intervento**, applicata a ciascuna unità immobiliare: è quanto dire che, ai fini del calcolo del valore degli interventi (e quindi del beneficio collegato), non è rilevante la superficie degli appartamenti, ma soltanto il loro numero. Nella scelta degli interventi, che verranno proposti, quindi, è necessario prestare attenzione, per ciascuna tipologia di intervento, non tanto al valore complessivo, quanto allo specifico costo di ciascuna tipologia di intervento, richiedendo una specificazione di tali voci.

Infatti, la verifica documentale che l'Agenzia delle Entrate si riserva di fare sulle domande di ammissione, anche successiva alla fruizione dei benefici, accerterà la corrispondenza tra i valori massimi indicati nelle norme e il valore di ciascuna categoria di intervento eseguito. L'eccedenza non potrà essere portata in detrazione e vi è da accertare che non comporti la revoca integrale del beneficio. Certamente, comporterà il recupero dell'eventuale eccedenza del credito fruito rispetto al beneficio ammissibile con sanzioni e interessi.

Le criticità e i dubbi

Primo elemento di criticità è certamente la provvisorietà delle disposizioni vigenti, dettate da un decreto-legge in attesa di conversione: per avere la versione definitiva, occorrerà attendere la pubblicazione della legge di conversione, che interverrà (o dovrebbe intervenire) entro il 18 luglio 2020.

Mancano le disposizioni attuative, sia quelle di competenza dell'Agenzia delle Entrate che il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico sulle asseverazioni, indispensabili per presentare la pratica all'Agenzia delle Entrate. Fino alla pubblicazione, nessun intervento potrà avere la garanzia di essere pianificato in conformità alle disposizioni vigenti.



Dubbi riguardano il meccanismo di acquisto e cessione dei crediti, proprio per le incertezze sulle disposizioni attuative, che saranno emanate. Da non trascurare anche i rischi derivanti da eventuali invalidità delle delibere assembleari, da inadempimenti delle società appaltatrici e conseguenti effetti sull'utilizzabilità dei crediti maturati, in caso di mancata tempestiva conclusione dei lavori.

Le norme tacciono sui meccanismi assicurativi opportuni per il buon fine dell'operazione, limitandosi a un riferimento alle polizze dei professionisti incaricati delle asseverazioni.

La responsabilità degli stessi, anche ove accertata, tuttavia, non copre l'intero valore del beneficio ove l'Agenzia delle Entrate dovesse revocarlo: in tal caso, vi è responsabilità solidale del condominio e forse dell'impresa, da cui sarebbe bene che il condominio si schermasse **mediante un'opportuna copertura assicurativa**.

In conclusione: il beneficio è reale e l'occasione da non perdere.

È tuttavia necessario avvicinarsi con prudenza ed estrema attenzione all'operazione, nella consapevolezza dei benefici, ma anche dei rischi esistenti, scegliendo con attenzione, eventualmente con l'aiuto di consulenti, i soggetti ai quali affidare i lavori, progettisti e imprese solide, affidabili, con esperienza specifica e documentata nel settore.

*Antonino La Lumia
Veronica Navarra*



Periodico della
STC engineering group
diretto da Massimo Massara

professione

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

Anapic ed E.on insieme per la sostenibilità e l'efficienza energetica

◆ E·ON ◆ ENERGIA GREEN ◆ ACCORDO

L'azienda energetica metterà a disposizione degli associati ANAPIC offerte di fornitura di energia green, sistemi di autoproduzione fotovoltaica e servizi di gestione digitali.

Milano, 17 luglio 2020 - ANAPIC, l'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini, ed E.ON, tra i principali operatori energetici del Paese, hanno stretto una partnership per la fornitura di energia elettrica, gas e servizi di efficienza ai condomini amministrati dagli associati.

L'intesa prevede la stipula di accordi di fornitura di energia elettrica, gas e servizi di efficienza ai condomini amministrati dagli associati. Si prevede inoltre la valutazione preferenziale, da parte di iscritti all'associazione ANAPIC, delle offerte proposte da E.ON per l'efficienza e la sostenibilità energetica mirate a soddisfare le esigenze di risparmio economico, razionalizzazione dei consumi e riduzione dell'impronta ambientale.

Tra le offerte di fornitura energetica proposte da E.ON sono da segnalare "E.ON Condominio Green", che garantisce energia elettrica certificata dalle garanzie d'origine che attestano la produzione in via esclusiva da fonti rinnovabili, e inoltre le offerte per la fornitura Gas "E.ON Premium Verde" ed "E.ON Semplice Verde" che, nella versione a prezzo fisso o indicizzato, prevedono la piantumazione di 5 alberi per contribuire ad assorbire le emissioni di CO2 all'interno del progetto Boschi E.ON, ha recentemente raggiunto un traguardo di oltre 100.000 alberi piantati in 34 aree selezionate in 8 Regioni.

E.ON si pone come partner per il miglioramento dell'efficienza energetica dei condomini, anche alla luce delle recenti novità introdotte dal Decreto Rilancio, mettendo a disposizione soluzioni innovative per l'autoproduzione di energia rinnovabile e per la mobilità elettrica, oltre che per sistemi di isolamento a cappotto.

L'azienda ha infatti studiato un'offerta ad hoc per i condomini per l'installazione di un impianto fotovoltaico al servizio dell'utenza condominiale, forte di un'esperienza decennale in questo ambito, rafforzata dall'acquisizione di due società specializzate in fotovoltaico negli ultimi tre anni. Riguardo all'e-mobility, l'offerta propone l'installazione di colonnine di ricarica elettrica modulata in tre soluzioni: stazioni di ricarica, colonnine installate in spazi comuni e colonnine installate in Supercondomini.

A disposizione degli associati ANAPIC anche una gamma di servizi digitali per rendere più rapida e smart la gestione energetica dei condomini amministrati: un'area web riservata dove è possibile consultare l'archivio fatture, visualizzare il grafico dei consumi di tutti i condomini gestiti; il



◆ NOME:

E.on

◆ PROFESSIONE:

Fornitore di energie rinnovabili

◆ CONTATTI:

www.eon-energia.com

sistema integrato di reportistica MyService, che consente di effettuare in totale autonomia l'estrazione dei dati commerciali, tecnici e di fatturazione per ogni singolo punto di fornitura di energia elettrica; il servizio Multifatture per visualizzare tutte le fatture, i dati di fatturazione e lo stato dei pagamenti, e importarli direttamente sul software gestionale per la contabilizzazione.

Inoltre, da sempre E.ON mantiene una relazione diretta con l'Amministratore per la gestione di tutti i suoi condomini e del credito, offrendo soluzioni personalizzate e sempre più vicine alle esigenze di ognuno, anche grazie ad un numero verde dedicato.

"Siamo certi che l'accordo di collaborazione siglato con E.ON contribuirà fattivamente alla costruzione di un nuovo modo di concepire il Condominio rispettoso del Green e delle soluzioni che consentano il risparmio economico ed energetico, soprattutto in questo momento, di novità legislative finalizzate a riqualificare il patrimonio edilizio nazionale dal punto di vista edilizio ed energetico" dichiara Lucia Rizzi, Presidente Anapic.

"Siamo felici di poter mettere a disposizione degli associati ANAPIC le nostre soluzioni per consumare meno e meglio l'energia, aiutandoli a rispondere alle esigenze sempre crescenti sia in termini di risparmio economico sia di sostenibilità" commenta Luca Franzoni, Director Sales Commodity & Operations di E.ON Italia *"Crediamo che la transizione energetica sia un cammino condiviso e partnership come questa rivestono quindi un ruolo fondamentale nel creare una comunità unita da un uso consapevole e attento dell'energia"*.

Per contatti:

Ufficio Stampa E.ON Italia

Giovanna Di Bacco

eit.ufficiostampa@eon.com

Ufficio Stampa ANAPIC

Maurizio Foschi

foscchinews@yahoo.it

Superbonus al 110% per interventi di riqualificazione energetica di un edificio

◆ SUPERBONUS ◆ RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ◆ SERVIZIOUNICO

Dal dottor Edoardo Cornago, responsabile di Servizio Unico srl, riceviamo queste indicazioni sulla possibilità di ottenere un “Superbonus al 110%” previsto dalla legge, in caso di interventi per la riqualificazione di un immobile.

Il Decreto legge Rilancio n. 34/2020 ha incrementato al 110% l’aliquota di detrazione spettante per specifici interventi di riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti fotovoltaici e installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici, qualora tali spese siano sostenute dall’1.7.2020 al 31.12.2021. La detrazione è ripartita in 5 rate di pari importo anziché le consuete 10 rate annuali.

Interventi di riqualificazione energetica

Per beneficiare della maggior aliquota di detrazione al 110%, per le spese sostenute dall’1.7.2020 al 31.12.2021, è necessario eseguire almeno uno dei seguenti tre interventi di riqualificazione energetica, cosiddetti trainanti:

1. **Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo;**
2. **interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione, con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato della Commissione (UE) 18.2.2013 n. 811, a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione;**
3. **Interventi sugli edifici unifamiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all’installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione.**

La detrazione nella misura del 110% si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui al citato art. 14, DL n. 63/2013, (quali ad esempio, l’installazione di pannelli o schermature solari, la sostituzione di serramenti) nel rispetto dei limiti di spesa ordinariamente previsti per ciascun intervento, qualora gli stessi siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sopra elencati.



◆ **NOME:**
Serviziunico s.r.l.

◆ **PROFESSIONE:**
Semplificazione fiscale

◆ **CONTATTI:**
Via Trieste n. 569/1
24033 Calusco d’Adda (BG)
Tel. (035) 79.43.35 r.a.
Fax (035) 79.18.90

Ai fini dell’accesso alla detrazione nella maggior misura del 110%, gli interventi nel loro complesso **devono assicurare il miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell’edificio**, ovvero, se non possibile, il conseguimento della **classe energetica più alta**, da dimostrare mediante **attestato di prestazione energetica (APE)** di cui all’art. 6, D.Lgs. n. 192/2005, antecedente l’inizio dei lavori ed al termine degli interventi, rilasciato da un **tecnico abilitato, tramite dichiarazione asseverata**.

Sotto questo aspetto, un elemento che necessita di opportuni chiarimenti è rappresentato dal rapporto tra gli interventi eseguiti su parti comuni condominiali e il necessario attestato di prestazione energetica ante e post lavori. L’attestato viene prodotto per singole unità immobiliari e non per il fabbricato nel suo complesso, con una conseguente lievitazione dei costi inerenti il suo rilascio, nonché il rischio che una o più unità immobiliari situate all’interno dell’edificio possano non rispettare il miglioramento energetico richiesto, con conseguente perdita della maggiore detrazione.

La detrazione “potenziata” al 110% spetta soltanto se gli interventi sono effettuati:

- Su parti comuni condominiali;
- Sulle singole unità immobiliari poste in condominio, se effettuati da persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arti e professioni;
- Su immobili gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, dagli Istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali;
- Dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci

Per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati su edifici unifamiliari, per espressa previsione normativa, la detrazione del 110% spetta solo se effettuati da persone

fisiche (al di fuori di attività di impresa, arti e professioni) e se l'edificio è adibito ad abitazione principale (sono dunque escluse le cosiddette seconde case). Su questo punto la norma appare poco coerente, non si comprende infatti perché, se la seconda casa è collocata all'interno di un condominio e sulle parti comuni vengono eseguiti interventi che danno diritto alla detrazione del 110%, il proprietario potrà beneficiare del super bonus, mentre la singola unità immobiliare al di fuori del contesto condominiale (casa unifamiliare) ne è completamente esclusa.

Interventi Antisismici

Il comma 4 dell'art. 119 in esame dispone che anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16, DL n. 63/2013, la detrazione spettante, prevista nella misura del 50% - 70% - 80% - 75% - 85% a seconda dei casi, sia elevata al 110% per le spese sostenute dal 1.7.2020 al 31.12.2021. La maggiore detrazione spetta a prescindere dall'esecuzione dei cosiddetti interventi trainanti.

Impianti fotovoltaici e colonnine elettriche

Per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2021, la detrazione IRPEF prevista dall'art. 16-bis co. 1 del TUIR la detrazione spetta nella misura del 110%, per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici, ai sensi dell'art. 1 co. 1 lett. a), b), c) e d) del DPR



412/93, se eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di riqualificazione energetica o antisismici che consentono di beneficiare della detrazione al 110%. Lo stesso principio vale per l'installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Cessione della detrazione o sconto in fattura

Gli istituti dello sconto in fattura e della cessione del credito non sono un'assoluta novità, la loro applicazione era tuttavia collegata al verificarsi di stringenti condizioni oggettive e soggettive che di fatto ne hanno sempre limitato l'utilizzo e la diffusione tra i possibili beneficiari. L'art. 121 del Decreto rilancio ha ampliato il perimetro di utilizzo dei due istituti. In conformità al nuovo decreto, i soggetti che negli anni 2020 e 2021 sostengono spese per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di riqualificazione energetica possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente per:

1. **Lo sconto in fattura: Si tratta di un contributo di pari all'ammontare della spesa sostenuta**, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari;
2. **La cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante: Si tratta di un contributo sotto forma di credito d'imposta, corrispondente alla detrazione spettante**, trasferito al cessionario, che a sua volta potrà cederlo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Lo "sconto in fattura" e la "cessione del credito", alternativi all'utilizzo diretto della detrazione, possono essere applicati agli interventi di:

- **Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. a) e b) del TUIR.** Si tratta degli interventi:
 - Effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
 - Effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- **Riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013**, compresi quelli per i quali spetta la detrazione nella misura del 110%;
- **Adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16 co. 1-bis - 1-septies del DL 63/2013**, compresi quelli per i quali compete la detrazione del 110%;
- **Recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti**, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1 co. 219 - 223 della L. 160/2019 (c.d. "bonus facciate");
- **Installazione di impianti solari fotovoltaici di cui all'art. 16-bis co. 1 lett. h) del TUIR**, compresi quelli

per i quali spetta la detrazione nella misura del 110%;

- **Installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013, compresi quelli per i quali spetta la detrazione nella misura del 110%.**

Condizione necessaria per procedere alla "cessione del credito" o allo "sconto in fattura" è l'ottenimento della seguente ulteriore documentazione:

- **Visto di conformità della documentazione attestante la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione, rilasciato ai sensi dell'art. 35, D.Lgs. n. 241/97 da un dottore commercialista/esperto contabile o dal responsabile di un CAF imprese. I dati relativi all'opzione dovranno essere comunicati in via telematica all'Agenzia delle Entrate con le modalità che saranno definite con un apposito Provvedimento;**
- **Asseverazione da parte di un tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti previsti dai Decreti di cui al comma 3-ter dell'art. 14, DL n. 63/2013 e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Una copia dell'asseverazione va trasmessa esclusivamente in via telematica all'ENEA con le modalità che saranno stabilite da un apposito DM.**

Ulteriore novità

Il comma 3 dell'art. 121, del Decreto Rilancio, infine ha introdotto una ulteriore novità.

Si tratta in particolare della possibilità di trasformare l'importo della detrazione in credito d'imposta anche in relazione alle rate residue di detrazione per interventi effettuati in anni precedenti.

Il DL 34/2020 mira a dare una significativa scossa al setto-

re dell'edilizia, consentendo ai beneficiari di ottenere una detrazione addirittura maggiore del costo per gli interventi di riqualificazione energetica, e la possibilità di non sostenerne la spesa attraverso la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Senza l'introduzione dei nuovi meccanismi di cessione del credito, il recupero in cinque anni della detrazione sarebbe stato possibile solo qualora il contribuente avesse avuto un reddito medio alto, che gli consentisse di avere una consistente capienza IRPEF, altrimenti i benefici della maggiore detrazione non sarebbero stati pienamente utilizzati. L'ampliamento degli istituti dello "sconto in fattura" e della "cessione del credito" anche a favore di istituti di credito, di intermediari finanziari, o di qualunque altro soggetto, consente la realizzazione degli interventi in commento anche in presenza di redditi medio/bassi o in assenza di mezzi finanziari necessari alla loro realizzazione.

A nostro parere, manca però ancora un tassello fondamentale affinché gli incentivi introdotti dal D.L. 34/2020 non vadano sprecati. Gli istituti di credito e gli intermediari finanziari dovranno essere incentivati ad acquisire i crediti da riqualificazione energetica, attraverso provvedimenti chiari, semplici e di immediata applicazione, altrimenti l'eccessiva burocrazia legata all'incertezza normativa rischia di vanificare ogni sforzo volto a sostenere l'economia ed a migliorare la qualità energetica degli edifici con il grave rischio di ritrovarci con l'ennesima agevolazione fiscale tanto sbandierata ma di fatto poco utilizzabile.

Dott. Edoardo Cornago
SERVIZIOUNICO S.R.L.



Sono partito da zero... E adesso voglio continuare a "crescere" professionalmente!

◆ AMMINISTRAZIONI DOMUS 3.0 ◆ DENIS BONAFFINI ◆ INTERVISTA



Denis
BONAFFINI

AM SI NASCE O SI DIVENTA?

Rubrica Anapic a cura di Stefano Valera

Intervista a Denis Bonaffini

Contitolare di Amministrazioni Domus 3.0



- ◆ **NOME E COGNOME:**
Denis Bonaffini
- ◆ **PROFESSIONE:**
Contitolare Amministrazioni Domus 3.0
- ◆ **CONTATTI:**
www.amministrazionidomus.com
- ◆ **SOCIAL:**



Riprendiamo finalmente, dopo il lockdown da emergenza pandemica, il filo d'Arianna di questa rubrica, dedicata ai building manager di Anapic...

Nel tentativo di capire - incontrando vari professionisti e ascoltando le loro testimonianze - come abbiamo scelto di intraprendere questa stimolante professione.

Denis Bonaffini, trentatré anni, nato a Cernusco sul Naviglio, è oggi titolare insieme a Tiziana Bonaldo e Luciano Fiameni di "Amministrazioni Domus 3.0 srl", con due sedi: una a Pioltello, l'altra a Milano.

• Allora, Denis, ecco la prima domanda di rito: che studi hai fatto e come hai iniziato a dedicarti a questa attività?

"Ho frequentato un istituto per geometri, a Gorgonzola, dove mi sono diplomato. Dopo due anni di praticantato, sostenuto l'esame di Stato, mi sono iscritto al Collegio dei Geometri: sono quindi abilitato a esercitare la professione, anche se ho scelto di dedicarmi all'amministrazione condominiale".

• Come mai?

"Ho iniziato molto presto a collaborare con uno studio di Architettura di Milano: così, pian piano, mi sono trovato ad avere contatti con i condomini. Da sempre mi piace lavorare con le persone, e alla fine ho maturato una scelta in questa direzione".

• Quindi non hai avuto spinte familiari o condizionamenti verso questo lavoro?

"Assolutamente no. Sono partito da zero, circa otto anni fa. Il ragioniere Scoccimarro, un amministratore milanese di grande esperienza, che io considero un 'secondo papà', mi ha introdotto nel lavoro di amministratore. In seguito ho trovato due soci in gamba, con i quali condividere lo studio, che attualmente ha due sedi: una a Milano in via privata Solone 11 (zona viale Monza); l'altro in via Marconi 1/3 a Pioltello, dove risiedo con la mia famiglia".

• Figli?

"Sì, tre: uno ancora piccolino, gli altri in età scolare. Mia moglie se li gode più di me, oggi, dato l'impegno richiesto dalla mia attività".

• E' "totalizzante" la professione del building manager?

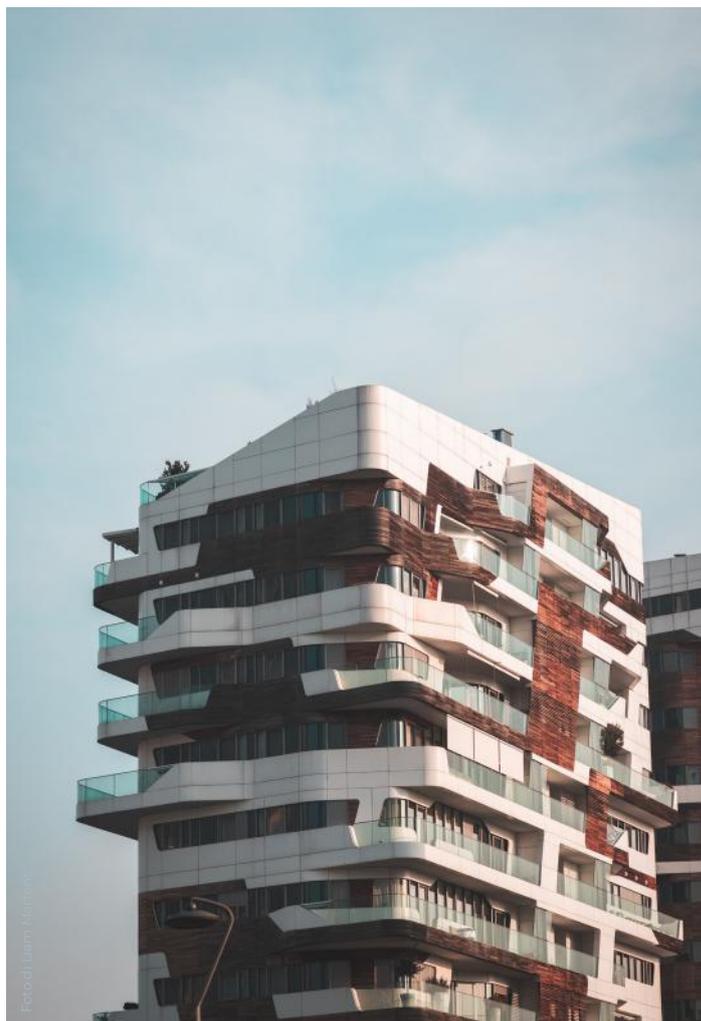
"Diciamo che esige un impegno costante e notevole, almeno per come noi abbiamo organizzato il nostro lavoro. Consideri che - pure se per l'emergenza virus in questo periodo non si sono tenute assemblee, tranne casi urgenti e improcrastinabili - noi siamo stati comunque sempre reperibili e pronti a soddisfare richieste di informazioni da parte dei nostri amministrati. Il che vuol dire, nel nostro caso, gli inquilini di oltre 200 condomini".

• Quindi durante i mesi di lockdown non eravate più "tranquilli"?

"Affatto! Forse, anzi, abbiamo lavorato più del doppio, rispetto ai tempi normali..."

Del resto molte persone erano a casa, e avevano più tempo del solito da dedicare alle loro abitazioni: quindi chiamavano spesso per informazioni e richieste dati.

E poi - come le dicevo - noi non ci siamo mai limitati con loro alle scadenze canoniche: solitamente incontriamo, almeno una volta al mese o ogni due, i consiglieri e i condomini disponibili.



In questo modo teniamo sotto controllo la situazione degli edifici, e siamo sempre informati delle problematiche di ogni stabile e dei suoi abitanti. Se fa due conti, tra riunioni e incontri, con 200 condomini, dal lunedì al venerdì, è un bel tour de force. Durante la settimana riesco a stare davvero poco con la mia famiglia.

E pensi poi che abbiamo anche un'infinità di aggiornamenti amministrativi e legali di cui occuparci, oltre ai più o meno semplici conteggi da effettuare per arrivare a presentare preventivi e consuntivi. Dal punto di vista normativo ogni giorno c'è infine qualche nuova indicazione da rispettare... In questi ultimi anni il nostro lavoro è diventato di grande responsabilità: da noi dipende il corretto funzionamento



di entità definite giuridicamente per legge, che ormai sono sempre più assimilabili a delle piccole/medie imprese.

E spesso dobbiamo anche convincere i condomini della necessità di effettuare certe spese, come ad esempio quella del CIS, il Certificato di idoneità statica, per stabili che superino i cinquant'anni.

Il costo non è indifferente: il documento deve essere sottoscritto da un ingegnere strutturista, obbligato a uscire di persona per eseguire la certificazione. Se poi qualcosa non fosse a posto e occorresse eseguire ulteriori accertamenti, l'importo di spesa crescerebbe notevolmente. E le ricordo che al momento del rogito di un immobile, in assenza di CIS, il notaio non potrebbe stipulare l'atto di vendita”.

• Ma questo vale oggi solo per la città di Milano: la provincia, Pioltello compreso, è ancora esente, no?

“Esatto! Ma lei non ha idea che fatica si fa a convincere i condomini di Milano della necessità di affrontare una spesa come questa, che a molti appare ‘pleonastica’...”

• Che differenze nota, avendo due studi in località diverse, nella ‘risposta’ degli inquilini, rispetto alla vostra gestione condominiale?

“Possiamo constatare come in provincia, a Pioltello, le persone siano decisamente più ‘coinvolte’ nella gestione del bene comune, e più sollecite nel condividere le problematiche degli edifici dove abitano... Mentre nella grande città l'approccio è diverso: più frettoloso, meno interessato a condividere problemi reali e di gestione quotidiana...”

Comunque diciamo che i condomini hanno apprezzato il nostro impegno anche nel periodo del lockdown, e che lo smartworking da remoto ci ha permesso comunque di riuscire a seguire le varie urgenze.

Certo da settembre ci sarà una successione ininterrotta di assemblee condominiali, non più rinviabili, per recuperare il tempo perduto... Prevedo quindi un periodo ancora più ‘di sacrificio’ per noi. Ma va bene così: sono ultrasoddisfatto del lavoro che ho scelto, e il mio obiettivo è quello di poter continuare a crescere professionalmente e acquisire sempre nuovi condomini!”.

Stefano Valera

L'INCONTRO DI DELPINI CON GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ANAPIC

In data 10 luglio si è tenuto l'incontro tra l'Arcivescovo di Milano S.E. Mons Mario Delpini e ANAPIC nella persona della Presidente Lucia Rizzi, alla presenza della Presidente dell'Associazione Commercialisti Cattolici Dott.ssa Marcella Caradonna, del direttore generale o dell'Ordine degli Avvocati Carmelo Ferraro e di altri professionisti.

È emersa una comunanza di valutazioni e di proposte che può essere così sintetizzata.

Mentre l'emergenza pandemica prosegue, anche se con effetti meno drammatici sul piano sanitario e si sta, anzi, endemizzando, si profila un – prevedibile – aggravamento della situazione economica che coinvolge famiglie, lavoratori, persone fragili, anziani, ecc. Verosimilmente, la crisi colpirà ancor più duramente chi è debole.

Tutto ciò avrà dei riflessi sulla vita condominiale che, però, non può, anche volendo, fermarsi, ma deve, anzi, proseguire.

S.E. ha evidenziato come gli amministratori di condomini svolgano un lavoro che è, prima che di gestione socioeconomica, di cura della relazione. Se non ci sono relazioni tra i condomini non c'è una vita condominiale da amministrare. Non ci possono essere rapporti economici. Il modo in cui queste relazioni vengono curate incide quindi pesantemente sugli aspetti concreti e anche patrimoniali del condominio.

Si è pertanto convenuto sul ruolo di “cerniera” che l'amministratore svolge tra i condomini e si è palesata l'opportunità di un contatto continuo tra gli amministratori e gli enti ecclesiastici al fine di una più proficua gestione delle relazioni di cui si diceva. La presidente ANAPIC ha quindi sollevato il problema delle assemblee di condominio, che si devono svolgere, che non si sono potute svolgere a causa della pandemia, ma che si dovranno tenere per evitare una indefinita procrastinazione dell'attività decisoria con ritardi che andranno a costituire per il condominio un danno grave e forse irreparabile – e così pure, per l'effetto, per gli altri operatori economici come per esempio le imprese che lavorano col condominio.



Presidente ed Amministratori Anapic, con Arcivescovo Monsignor Delpini



Si è per tanto segnalata l'opportunità di stringere i contatti tra Curia e amministratori per individuare i luoghi dove, nel rispetto della sicurezza, tenere le assemblee – non essendo verosimile sul piano pratico e giuridico sostituirle con assemblee virtuali da remoto.

In secondo luogo, l'impoverimento generale della popolazione ha indotto i partecipanti (ANAPIC, ordine dei commercialisti e degli avvocati) a evidenziare la necessità che siano resi noti gli strumenti che l'ordinamento appresta per mitigare l'eccessivo indebitamento, strumenti ai quali molti, che fino a quel momento avevano vissuto in una situazione, se non di benessere, di normalità, sono restii a ricorrere o che ignorano affatto.

ANAPIC MILANO DONA DEFIBRILLATORI E SENSIBILIZZA IL PUBBLICO SUL PROGETTO DEL CONDOMINIO PROTETTO

Foschinews 2 luglio



Presidente Anapic Lucia Rizzi con Sindaco Zelo Buon Persico Dott. Angelo Madonini e Vice-sindaco Dott.ssa Daniela Brocchieri

Il progetto di cardioprotezione Anapic avanza e arriva in provincia di Lodi.

Dopo l'attivazione dello Sportello Telematico al Servizio del Cittadino e l'avvio dei corsi di formazione per diventare amministratori di condominio, ANAPIC con WE Unit donano al Comune di Zelo Buon Persico e al Centro Anziani "Filo D'argento" due defibrillatori per sensibilizzare i cittadini all'utilizzo e al posizionamento dei DAE salvavita nei condomini e nelle strutture pubbliche.

«Questa iniziativa, aggiunge la presidente ANAPIC Lucia Rizzi deve estendersi il più possibile a livello Nazionale per salvare sempre più vite umane; bisogna iniziare ad essere un esempio da seguire e portare avanti l'iniziativa con grande energia per semplificarne l'utilizzo e favorire il posizionamento in tutti i luoghi affollati, nei condomini e nelle strutture pubbliche»



Presidente Anapic Lucia Rizzi con Presidente We Unit Dott. Giovanni Grimaldi

ANAPIC: UN EMENDAMENTO PER SEMPLIFICARE LA FRUIZIONE DEL SUPERBONUS

Notizia quotidiano del condominio 7 luglio

Nell'attuale stato di incertezza normativa circa la disciplina del c.d. Ecobonus 110% e in attesa di ulteriori sviluppi in merito ai decreti attuativi, Anapic (Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini) continua a mantenere un'intensa interlocuzione con i canali parlamentari, al fine di proporre un emendamento – elaborato dal Centro Studi dell'associazione con gli avvocati Antonino La Lumia e Veronica Navarra – all'art. 119 D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio).

La finalità – dichiara la presidente di Anapic, Lucia Rizzi – è quella di semplificare il percorso applicativo del Superbonus e renderlo misura efficace per la concreta ripartenza del settore immobiliare, agevolando proprietari, imprese e professionisti.

QUESTIONI CONDOMINIALI: IN PROVINCIA DI LODI OPERATIVI SPORTELLI ANAPIC

Notizia quotidiano del condominio Il sole 24 ore 22 giugno



Presidente Anapic Lucia Rizzi con Sindaco Zelo Buon Persico Dott. Angelo Madonini

Nuovo sportello telematico Anapic. Dopo Zelo Buon Persico, in provincia di Lodi, anche il vicino comune di Cervignano d'Adda ha avviato il progetto in collaborazione con Anapic, l'Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini.

Lo sportello offre la consulenza gratuita ed il supporto alle problematiche di natura fiscale, legale e tecnica riguardanti il condominio. Terminata l'emergenza Covid, i cittadini di entrambi i comuni avranno anche la possibilità di incontrare i professionisti presso i rispettivi municipi. Avviati anche corsi on line abilitanti alla professione di amministratore condominiale rivolto in modo particolare ai cittadini disoccupati.



Lucia Rizzi Presidente Anapic e Sindaco di Cervignano D'adda Dott.ssa Maria Pia Mazzucco

EFFICIENZA ENERGETICA IN CONDOMINIO: ACCORDO ANAPIC – E.ON

Notizia quotidiano del condominio 21 luglio

Anapic, (Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini), ed E.ON, tra i principali operatori energetici del Paese, hanno stretto una partnership per la fornitura di energia elettrica, gas e servizi di efficienza ai condomini amministrati dagli associati.

L'intesa prevede la stipula di accordi di fornitura di energia elettrica, gas e servizi di efficienza ai condomini amministrati dagli associati. Si prevede inoltre la valutazione preferenziale, da parte di iscritti all'associazione Anapic, delle offerte proposte da E.ON per l'efficienza e la sostenibilità energetica mirate a soddisfare le esigenze di risparmio economico, razionalizzazione dei consumi e riduzione dell'impronta ambientale.

EVENTO DI GRANDE SUCCESSO SABATO 11 LUGLIO 2020 A ZELO BUON PERSICO CON LA DONAZIONE DI DUE DEFIBRILLATORI PHILIPS GRAZIE AD ANAPIC, WE UNIT ED IREDEEM: CARDIOPROTETTI IL PALAZZO COMUNALE ED IL CENTRO ANZIANI DI ZELO BUON PERSICO

Immagine quotidiano sud milano

SUDMILANO

LUNEDÌ 13 LUGLIO 2020 | IL CITTADINO DI LODI | 11

ZELO L'intervento del professore di Pavia: «Ascoltate i primi segnali in arrivo dal corpo»

Con l'arrivo di due defibrillatori il paese diventa amico del cuore

Il primo passo verso una dotazione capillare di presidi di emergenza per realizzare il progetto "Comune cardioprotetto"

di **Emiliano Cuti**

Un sabato speciale per un dono speciale al centro Filo d'Argento di Zelo buon Persico, dove si è tenuta la cerimonia di consegna di due defibrillatori: uno sarà installato proprio nella sede del centro anziani, mentre l'altro sarà disponibile al municipio grazie alla collaborazione con Anapic (Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini), WeUnit e Philips.

Per l'occasione è stato invitato il professore Emilio Vanoli, cardiologo all'ospedale Policlinico San Matteo di Pavia, che illustrato l'importanza dell'uso del defibrillatore. Proprio per «prevenire le morti improvvise». «Il defibrillatore serve a ristabilire l'attività elettrica del cuore - semplifica Vanoli -. Immaginate un battaglione, quando c'è un problema, ogni uomo va allo sbaraglio, la scossa viene data per rimettere tutti in riga. L'elettrostimolatore funziona così, la scossa serve per ripristinare le funzioni cardiache».

Uno strumento in più che si ha a disposizione oggi giorno, che si rende necessario di fronte a



Un momento della cerimonia di consegna dei defibrillatori. Foto di gruppo con le autorità a Zelo Foto Cuti

un'emergenza che si presenta improvvisamente. «Un dispositivo il cui utilizzo è un atto estremo, che possiamo evitare e che dobbiamo evitare facendo educazione e monitoraggio - annuncia Vanoli -. La sfida è proprio questa. E non è una sfida facile, se pensiamo che mediamente le donne hanno ricoveri tardivi di almeno 20 minuti, perché di fronte ad avvisaglie chiare continuano a svolgere le loro faccende; solo una volta concluse accettano il ricovero. Per gli uomini è la cura di sé che fa difetto, se si pensa che si è più attenti alla cura della

propria auto che del proprio corpo. C'è bisogno di un cambio di percezione».

In questo senso è nata la collaborazione stretta tra il Comune di Zelo e Anapic. «Noi crediamo molto nel percorso che abbiamo intrapreso con il progetto Condominio cardioprotetto - spiega la presidente Anapic Lucia Rizzi -: siamo partiti da Milano, quindi abbiamo interessato Legnano e altri comuni per raggiungere Zelo con cui abbiamo in atto tante iniziative».

A Zelo ha preso forma il progetto "Comune cardioprotetto" con la

consegna di due defibrillatori. «I primi dispositivi ai quali ne seguiranno altri per rendere ancor più esteso l'accesso a tale presidio» annunciano il sindaco Angelo Madonini e la vicesindaco Daniela Brocchieri.

Sono stati donati grazie al contributo di WeUnit rappresentata da Giovanni Grimaldi e da Iredeem presente con il direttore marketing Gianni Baravelli. Spettatori interessati anche i sindaci Giancarlo Premoli di Merlino e Francesco Morosini di Tavazzano presenti all'evento. ■

PAULLO Sulla Tem Va in bicicletta in tangenziale: intercettato dalla Stradale

Gli agenti della polizia stradale di San Donato hanno fermato in tangenziale est esterna un 62enne romeno in bicicletta. Percorreva la Tem in terza corsia, quella di sorpasso, in direzione Paulo. Fortunatamente il ciclista è stato fermato prima che potesse farsi male e creare situazioni di pericolo. È stato sanzionato e sono stati informati i familiari per recuperare la bici e riportare a casa l'uomo. La sua presenza era stata segnalata da alcuni automobilisti al Centro operativo autostradale, che ha poi allertato la Polstrada. Non appena il ciclista è stato rintracciato alle porte di Paulo, gli agenti della sottosezione di San Donato hanno rallentato con due auto la circolazione. Garantite le condizioni di sicurezza, il 62enne in bici è stato fermato e scortato sulla corsia di emergenza. All'equipaggio in divisa ha detto di essersi perso durante la pedalata verso casa, a Cernusco sul Naviglio. Disorientato ha imboccato l'autostrada, ma si è accorto quasi subito di aver sbagliato con le auto che gli sfrecciavano vicinissime e i clacson che continuavano a suonare. Solo che, una volta in tangenziale, non è più riuscito a tornare indietro e quindi ha proseguito il suo percorso in bicicletta verso Paulo rimanendo, incomprensibilmente, sulla corsia di sorpasso. Grazie alla polizia stradale è stato condotto fuori dalla tangenziale ed è stato raggiunto dai parenti. ■

Ogni condominio è un biglietto da visita
per il suo amministratore



**RISOLVI
DEFINITIVAMENTE
IL PROBLEMA DEI
GRAFFITI**

Attraverso un servizio in abbonamento,
economico ed efficace, i tuoi condomini
potranno garantirsi la **rimozione di ogni
nuovo graffito** senza alcun costo aggiuntivo.



Via A. Locatelli, 1 - 20124 Milano
info@doctorwall.it | Tel. 335 606 7355

DoctorWall
PRONTO INTERVENTO GRAFFITI

Luce, Gas e soluzioni per l'Efficienza Energetica

Da 10 anni l'energia che ti semplifica la vita

Siamo un **Gruppo internazionale attivo nel settore energetico** con oltre 50 milioni di clienti nel mondo. In Italia offriamo luce, gas e gli strumenti più innovativi nell'ambito dell'efficienza energetica a oltre **850.000 clienti** tra privati, aziende e condomini.

Da 10 anni offriamo agli amministratori di condominio **strumenti esclusivi** per gestire il lavoro con facilità e sicurezza.

Da 10 anni ascoltiamo le vostre esigenze per mettere a punto **soluzioni sempre più efficienti** che semplificano la vostra vita e quella dei vostri condomini. Lo facciamo da 10 anni, e ancora continueremo a farlo.

Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condomini:

Sevizio Clienti Condomini 800 999 222

eon-energia.com

e-on