



Gestore di Immobili



ACQUA... fondamento dell'abitare!



Asfalti A.C.M. Srl Societa Unipersonale



SEDE LEGALE

Via Pitagora, 16 - 20082 Binasco MI

CONTATTI

Cell: 329.06.61.218

info@asfaltimilano.it - www.asfaltimilano.it



ITALIA DEMOLIZIONI S.r.l.

SEDE LEGALE Via Visconti Venosta n. 4 – 20122 Milano

SEDE OPERATIVA Via Giacomo Matteotti n. 7 – 20846 – Macherio

CONTATTI: 039 888 06 85 - 348 55 35 978

amministrazione@italiademolizionisrl.it

www.italiademolizionisrl.it

Il mondo in condominio...

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Inizia così questo editoriale per annunciarVi che il titolo del prossimo evento sarà questo....

Un percorso dedicato agli addetti ai lavori, per esplorare questo sconosciuto mondo, nel quale di riflesso si evidenzia una chiara fotografia della quotidianità delle persone. All'amministratore di condominio il peso delle responsabilità che spesso fuorviano l'ordinario.

Liti condominiali, dispute tra condomini, decisioni difficili e gestione di realtà spesso eterogenee mortificano il lavoro del professionista e lo travolgono in un vortice di incombenze spesso ardue.

In questa edizione l'incontro degli amministratori con l'Assessore al Territorio e urbanistica Gianluca Comazzi per avviare un dialogo costruttivo finalizzato a qualificare maggiormente alcuni quartieri di MILANO E PROVINCIA... e molto altro ancora.

Buona lettura

Lucia Rizzi
Presidente Anapic

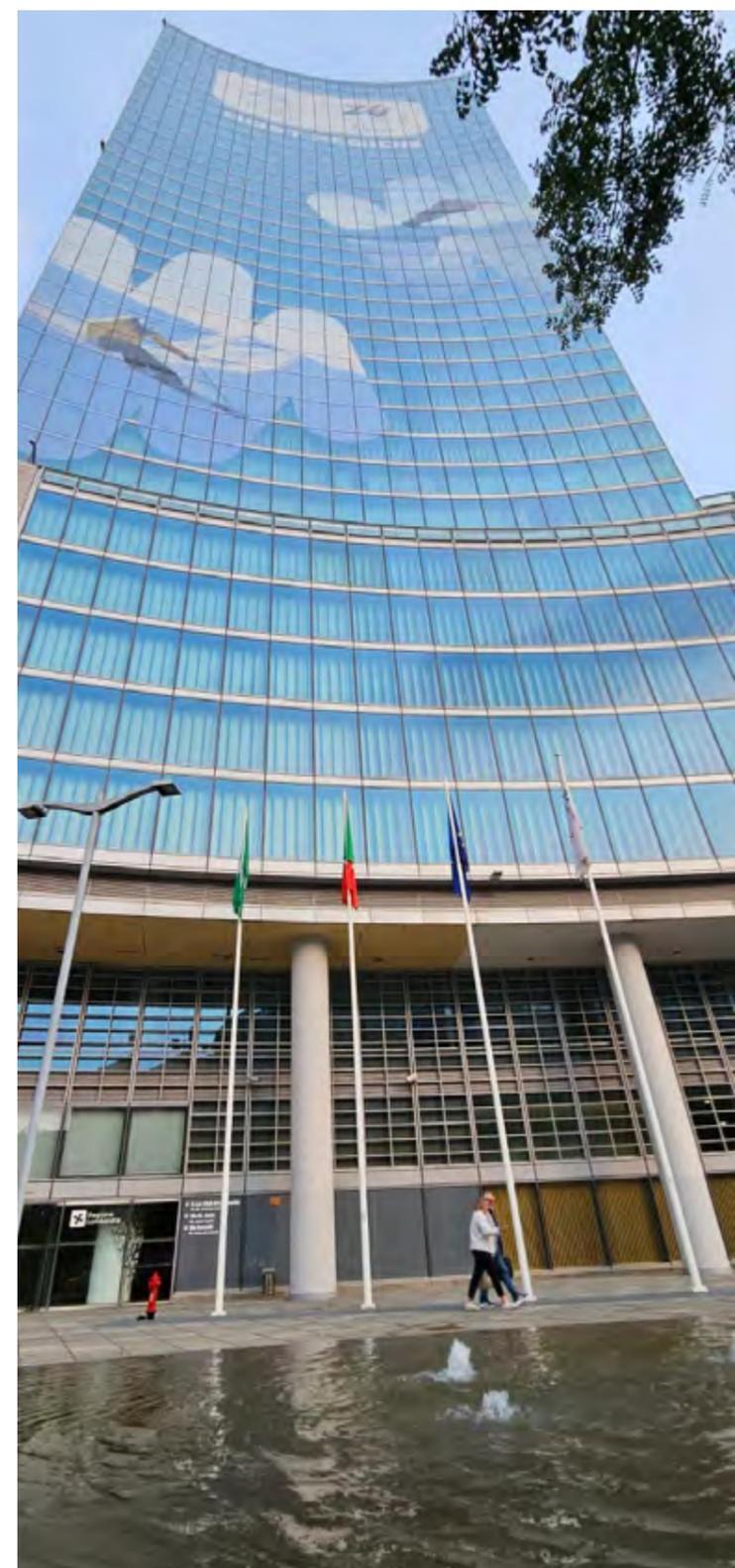


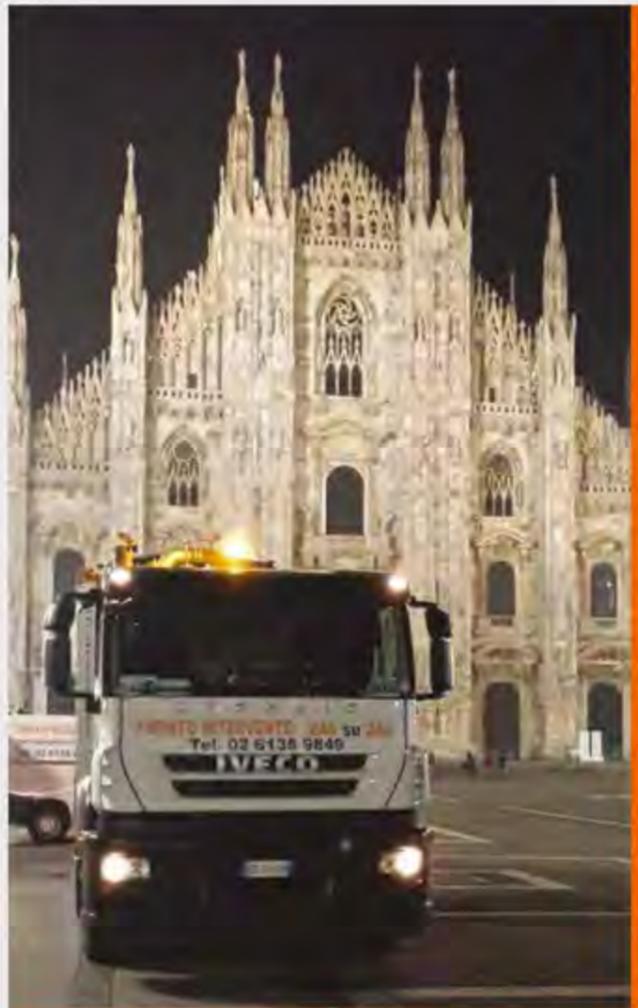
◆ NOME E COGNOME
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE
Presidente Anapic

◆ CONTATTI
presidenza@anapic.it

◆ SOCIAL
Facebook ANAPIC





Ecologic CD Spurghi

Numero Verde
800694916



WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

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

PRONTO INTERVENTO EMERGENZA ALLAGAMENTI

(24h) 02 61359849

Via Carolina Romani, 50-20091-Bresso Milano (MI)

IN QUESTO NUMERO: SANIFICAZIONE Sanificazione ambientale. Corsi e aggiornamenti per Gestori di Immobili, che possano consentire una maggiore efficienza gestionale per piccole e grandi realtà condominiali. Dalla bacheca elettronica ai software più completi per un salto di qualità nel futuro. Le più moderne tecnologie per rispondere alla richiesta di sicurezza da parte dei condòmini. Valutazioni sull'Ecobonus 110%: pregi e problematiche. La Mediazione in Condominio. Le assemblee condominiali scatenano l'aggressività di chi vi partecipa? L'impegno di Regione Lombardia volto a migliorare la gestione delle aree dismesse esistenti, per una riqualificazione improrogabile del patrimonio immobiliare esistente.

SOMMARIO

Editoriale

- Il mondo in condominio... **3**
Lucia Rizzi
- Lucia Rizzi, regina degli amministratori di Condominio **6**

Punto giuridico

- Il condominio non può testimoniare nelle cause condominiali **12**
Augusto Ciria
- Ecobonus 110% e le prime problematiche **20**
Sara Motzo
- La mediazione in Condominio **24**
Francesco Maria Galli
- Competenza per valore **33**
Roberto Rossi

Interviste

- Intervista esclusiva a Gianluca Comazzi **28**
di Stefano Valera
- Intervista a Maria Rosa Cristina Venuti **36**
di Stefano Valera

Redazionale

- Dal 2008 A.C.M. opera nel settore edile **8**
Asfalti A.C.M. Milano
- Cari amministratori di Condominio **10**
Ecospi
- Trattamento delle acque **16**
AQUARIA

- Italia Demolizioni: un team altamente qualificato **22**
ITALIA DEMOLIZIONI
- Il modello CMMI di GeComax **26**
GECOMAX 36
- Modernità, competenza e dedizione ai propri clienti nel mercato di luce e gas **34**
Polis Energia

Anapic News

- Proroga per il superbonus **21**
- Partnership tra Anapic, l'ente certificatore CD-Cert e l'associazione Onsip **41**
- Polis Energia e Anapic insieme per una gestione efficiente delle utenze energetiche condominiali **41**
- Aumento mutui e spese condominiali **42**
- Richiesta di una proroga per gli adempimenti fiscali **42**
- Annullare le sanzioni di Area C **43**
- Proroga per il superbonus **43**



Anno 7 - numero 2 - ottobre 2023

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

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

EDITORE
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

COPYRIGHT
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati, ne è vietata anche la riproduzione parziale.

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:
segreteria@anapic.it



Certificato nr 390562

Lucia Rizzi

Regina degli amministratori di condominio

◆ CORRIERE DELLA SERA OTTOBRE ◆ INTERVISTA DI MAURIZIO BONASSINA

Lucia Rizzi, «regina» degli amministratori di condominio: «Ho gestito anche la fuga di un pitone. Il segreto per un'assemblea senza liti? Uno spritz in cortile»

Milanese, 46 anni, è presidente dell'Anapic, l'associazione nazionale degli amministratori di condominio (5 mila iscritti): «Una volta tra vicini di casa si è sfiorata la rissa per la ricetta del "casatiello" napoletano. Hanno anche provato ad aggredirmi, ma in fondo va messo in conto...»



«Quel pitone, scappato dal terrario, era diventato l'incubo del condominio. Di quel serpente si era persa traccia: un incubo trovarselo in casa. Poi con il tempo la paura se n'è andata e del rettile non se ne è più parlato: sparito e dimenticato. Salvo ritrovarlo, dopo qualche anno, morto, da poco, aggrovigliato a una damigiana nella sottostante trattoria: l'oste era pure contento, se ci fosse stato qualche topo - dichiarò il titolare - sarebbe presto sparito». Esordisce così Lucia Rizzi, nata a Saronno nel 1977 e residente da sempre a Milano, presidente di Anapic («l'Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini») che di beghe condominiali se ne intende parecchio.

A quante liti memorabili tra vicini di casa ha dovuto fare da arbitra?

«Gli episodi alle volte si trasformano da drammatici in comici. Il "casatiello", tipico piatto napoletano, è stato all'origine di una rissa sfiorata: sul ballatoio si chiacchierava, con allegria, della ricetta giusta. È una torta salata pasquale: discutendo di ingredienti

e cotture diverse si è passati dai sorrisi fin quasi alle mani. I vicini hanno rimesso a posto la situazione. Il casatiello ha trionfato: una fetta per tutti ha messo pace».

Ci sono assemblee che finiscono bene?

«Succede in periferia, proprio a Milano, in un condominio peraltro problematico. Ad opera di un consigliere c'è, ormai d'abitudine, l'aperitivo finale. Uno spritz in cortile, a termine assemblea, che fa meglio dell'azione "diplomatica" dell'amministratore. A quell'incontro vado sempre volentieri...».

Le è mai capitato di avere paura?

«L'anno scorso, in un piccolo condominio milanese, si è sfiorata la rissa. Hanno tentato di aggredire me e la mia assistente. Un po' va messo in conto...».

Da ragazzini si hanno sogni e speranze. Lei voleva fare l'amministratore di condominio?

«Non poteva essere nei miei progetti: ero una bambina sognatrice e silenziosa. Passavo il mio tempo

a leggere. Mi sarebbe piaciuto fare teatro, sognavo il palco. Diventando grande ho scoperto la voglia di fare gruppo: tante amicizie e voglia di aiutare gli altri. A scuola spesso mi interessavo dei problemi famigliari dei miei compagni di classe. Forse una vocazione».

Poi, com'è andata?

«Ho lavorato in vari uffici amministrativi e in alcuni studi immobiliari. Facevo già molta formazione, preparavo corsi specifici per gli operatori di settore: trasmettere competenze, creare aule didattiche è sempre stato un mio pallino».

Come è nata l'idea di un'associazione degli amministratori di condominio?

«Quasi per caso. Tanti amici professionisti: avvocati, architetti, commercialisti mi chiedevano di trovare un modo per stare insieme, di fare squadra. Nasce così, nel 2012, l'associazione di cui oggi sono presidente. Gli iscritti sono più di 5 mila. A loro destiniamo corsi di aggiornamento sui temi caldi della nostra professione: dai mutui agevolati ai pannelli solari, dal teleriscaldamento ai bonus edilizi».

Quali le doti per fare bene l'amministratore di condominio?

«Ci vogliono preparazione, empatia e disponibilità. E poi bisogna essere sempre presenti».

Lei è molto attiva anche in campo sociale.

«Nel febbraio 2022 ho lanciato l'iniziativa "un androne per i senzatetto". Invitavo i condomini a ospitare i clochard in inverno, almeno per la notte, nell'ingresso. Molti hanno aderito, pochi invece quelli che lo hanno fatto davvero...».

Dietro le dichiarazioni di intenti sta poi le resistenze del privato. Però Sergio, che era senza fissa dimora, lo abbiamo tolto dalla strada e oggi è rinato.

E poi ricordo anche la nostra campagna per gli edifici "cardioprotetti", un'iniziativa specifica per avere un defibrillatore in ogni stabile. Molte le risposte positive».

E per i giovani?

«Spesso vado nelle scuole per proporre loro un indirizzo professionale. Oggi, per diventare amministratore condominiale, ci vogliono laurea o diploma e corsi specifici, anche se, purtroppo, non abbiamo ancora un albo professionale. Però, così, i giovani più capaci, anche con il nostro aiuto, possono trovare una professione».

Nella sua attività qualcuno le dà conforto?

«Il mio Rocky, un maltese tenero e gioioso. Lui è il mio cuore. Appena possibile lo porto con me in tv o nelle riunioni di condominio. È sempre bene accetto e porta fortuna. Ormai alle assemblee è una mascotte».



Dal 2008 A.C.M.Srl opera nel settore edile

◆ REDAZIONALE ◆ EDILIZIA ◆ RIQUALIFICAZIONE

La Società A.C.M. Srl nasce nell'anno 2008 in seguito al progetto della famiglia Miceli di creare un'organizzazione specializzata nel settore dell'edilizia. La passione per gli asfalti è una tradizione che dura da quattro generazioni.

Grazie a personale altamente qualificato e all'utilizzo di macchine e attrezzature moderne, realizza lavori specialistici di asfaltature (con conglomerati bituminosi tradizionali e modificati) di strade, marciapiedi, autostrade, piazzali di manovra e parcheggi.

La flessibilità e le capacità tecniche e gestionali di A.C.M. Srl permettono di dare corso ai lavori con soli 5 giorni di preavviso.

I costi per i committenti sono così ridotti grazie all'alta specializzazione dell'impresa, che diventa partner ideali nei lavori stradali.

Siamo specializzati nel settore edile e stradale per le seguenti attività:

- asfalti (tradizionali e colati);
- realizzazioni di marciapiedi con asfalto tradizionale od asfalto colato;
- sbancamenti, scavi e movimenti terra in genere;
- scavi in sezione per reti gas ed acquedotti;
- demolizioni controllate;
- lottizzazioni;
- opere di urbanizzazione in genere;
- posa di mattonelle autobloccanti;
- pavimentazioni industriali e civili di piazzali e parcheggi a raso;
- Segnaletica stradale orizzontale e verticale

Per A.C.M. Srl il successo si misura con la soddisfazione del Cliente.

L'obiettivo è l'espansione aziendale e l'incremento produttivo.



◆ **NOME**
Geometra Nicola Miceli

◆ **AZIENDA**
A.C.M. Srl
Società Unipersonale

◆ **INDIRIZZO**
Via Pitagora, 16 - 20082 Binasco MI

◆ **CONTATTI**
info@asfaltimilano.it - www.asfaltimilano.it

Grazie all'impiego di nuovi clienti.

L'impresa A.C.M. Srl ha investito nella realizzazione di impianti per la produzione di conglomerati bituminosi, trasformazione e lavorazione materiali inerti e derivati.

Un investimento importante che ha portato l'azienda ad assicurare un servizio completo e di qualità, capace di garantire il controllo produttivo in tutte le sue parti, dalla materia prima al confezionamento ed alla stesa.

Gli impianti sono i seguenti:

- Impianto di Peschiera Borromeo dove è concentrata la produzione di conglomerati bituminosi, aggregati riciclati e il recupero e trattamento di macerie CER 17.09.04;
- Impianto di Cusago dove è concentrata la produzione di conglomerati bituminosi e recupero CER 17.02.03;

La società Asfalti Milano, il cui scopo è quello di soddisfare la richiesta di conglomerati bituminosi a Milano e in Lombardia, opera nel settore delle pavimentazioni stradali da oltre vent'anni con successo e soddisfazione, acquisendo nel tempo la fiducia dei



A destra un particolare della stesura dell'asfalto.



A sinistra: una veduta dell'impianto di Peschiera Borromeo

propri clienti grazie alla serietà professionale che la contraddistingue.

Tra i lavori più importanti eseguiti vi sono:

- * Asfaltature aree metropolitane Macciachini e Affori (MI) per MM3
- * Logistica Fiera di Milano
- * Parcheggi Polo Fieristico di Rho - Fiera
- * Asfaltatura Piazzale Loreto
- * Tratto autostrada A7 (Milano-Genova) per Serravalle Spa
- * Parcheggi Stadio San Siro - Milano
- * Logistica FERCAM

Ripristino e adeguamento pavimentazione presso ospedale San Carlo - Comune di Milano

- * Lavori di fresatura e asfaltatura svariati Comuni dell'hinterland di Milano:
Buccinasco, Opera, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese, Trezzano sul Naviglio, Robecco sul Naviglio, Bollate, Pieve Emanuele, Vizzolo Predabissi
- * Lavori di fresatura e asfaltatura svariati Comuni della Provincia di Monza:
Nova Milanese, Galbiate, Agrate Brianza
- Lavori di fresatura e asfaltatura Cavalcavia di Via Farini, Comune di Milano
- Lavori di fresatura e asfaltatura Ponte di Pieve di Porto Morone, Provincia di Pavia
- Lavori di fresatura e asfaltatura strade varie del Comune di Piacenza
- Lavori di manutenzione stradale nella Provincia di Torino
- Tratto autostrada A35 (BreBeMi)
- Nuova realizzazione logistica Piacenza Sud (150.000 mq)

A.C.M. Srl è certificata ISO 14001, ISO 9001, ISO 45001 ed è in possesso di qualificazione SOA OG 3 classifica IV.

La sfida e le strade sono da sempre due elementi



A destra A.C.M. Srl: un momento di lavoro presso lo Stadio San Siro.



www.asfaltimilano.it

L' A.C.M. Srl dispone di un parco macchine completo composto da Autocarri e macchine operatrici



caratterizzanti della vita professionale e non solo di Nicola Miceli; infatti, prima di diventare imprenditore di successo nel settore stradale, il suo mondo era il ciclismo.

Passione cresciuta fin da ragazzino, ben presto ha mostrato le sue qualità, la tenacia e la volontà di affermarsi. Approda al ciclismo professionista nel 1993 entrando dalla "porta principale" con il team Carrera Jeans, l'anno seguente si afferma subito con la vittoria del Giro del Piemonte.

Gli anni che seguono sono caratterizzati da importanti successi: nel 1997 conclude con il 4° posto il Giro d'Italia e nel 1998 sempre al Giro d'Italia, ottiene la vittoria della tappa Viareggio - Monte Argentario. L'anno seguente si aggiudica invece una tappa al Giro del Portogallo.

La carriera ciclistica si conclude nel 2001 ma la passione rimane. Nicola Miceli è ancora oggi partecipe nel mondo del ciclismo in particolare attraverso sponsorizzazioni e beneficenza verso realtà nel settore giovanile.

A destra: la vittoria della tappa Viareggio - Monte Argentario



Cari Amministratori di condominio...

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

... è proprio a voi che ci rivolgiamo con queste righe. Sappiamo come in queste ultime settimane sia stato difficile per voi mantenere ambienti sani e privi di infestazioni da insetti e parassiti negli spazi comuni e domestici da voi amministrati. Sappiamo quante telefonate vi sono arrivate; lo abbiamo notato anche in azienda. Decine e decine, ogni giorno, che richiedevano l'intervento dei nostri Super Tecnici per Allontanare Volatili senza usare metodi Cruenti oppure per Zanzare, Topi e ogni tipo di Insetti Striscianti utilizzando prodotti rispettosi dell'Ambiente.

Ecco perché vogliamo chiedervi ancora una volta di testare le capacità Ecospi, un'Azienda Milanese specializzata nella Sanificazione Ambientale e nella lotta contro Insetti, Volatili, Topi e Scarafaggi che opera con successo da oltre 75 anni su Milano e provincia.

In questo periodo dell'anno, i nostri spazi sono invasi da Zanzare fastidiose, Formiche e altri Insetti indesiderati. Capite bene quanto sia importante agire prontamente e in modo efficace per ridurre e/o eliminare queste infestazioni e Noi, siamo qui per aiutarvi. I nostri Super Tecnici sono pronti ad intervenire per risolvere i vostri problemi in poco tempo e in modo professionale. Basta una chiamata, interveniamo presto e bene risolvendo il problema e pianificando interventi mirati nel tempo per mantenere gli spazi Sanificati.



◆ **NOME**
Daniele Squatriti

◆ **PROFESSIONE**
Titolare Ecospi

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



◆ **SERVIZI**
Servizi: Sanificazione e Disinfestazione Condomini, Derattizzazione, Dezanzarizzazione, Allontanamento Volatili, Deblattizzazione, Allontanamento Insetti Molesti, Chiusura Canne di Convogliamento Rifiuti Urbani.

Siamo consapevoli dell'importanza di proteggere la Salute delle Persone e dell'Ambiente circostante, quindi utilizziamo solo prodotti di alta qualità e certificati che non rappresentano alcun rischio per l'ecosistema. Vi garantiamo che, con i nostri interventi, non solo vi libererete degli insetti indesiderati, ma lo farete nel Rispetto della Natura e con l'approvazione di tutti i condomini.

La nostra offerta di servizi è **vasta e personalizzabile** e comprende contratti di assistenza periodica che sono particolarmente adatti per farvi dormire sonni tranquilli. Con cifre assolutamente corrette i vostri spazi saranno mantenuti regolarmente da esperti del settore. I nostri Super Tecnici si occuperanno personalmente della prevenzione e del monitoraggio di ogni tipo di infestazione, garantendo un'ambiente sicuro e salubre per tutti i residenti del condominio.

Non aspettate che la situazione peggiori. Se avete problemi di infestazione da Zanzare, Formiche o qualsiasi altro tipo di insetto Volante o Strisciante, chiamateci subito al numero 02 655 59 26. I nostri Super Tecnici comprenderanno le vostre esigenze e agiranno subito per offrire una soluzione personalizzata per il vostro condominio.

Ecospi è molto di più di un Partner Affidabile; Ecospi è ... un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo !!!



ECOSPI
sanificazione ambientale

Sistema Allontanamento Volatili
Installazione Sistema Elettrificato
Posizionamento Centralina Digitale
Chiusura Coppi

Intervento eseguito, dai Nostri Super Tecnici, a "Regola d'Arte" !!!
Ecospi . . . un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo !!!

un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo

 DISINFESTAZIONE	 DEZANZARIZZAZIONE <small>LARVICIDA - ADULTICIDA - SVERNANTI</small>	 DISINFESTAZIONE INSETTI MOLESTI
 DISINFESTAZIONE NELL'INDUSTRIA AGRO ALIMENTARE	 DEZANZARIZZAZIONE <small>CON ECOSPI ANCHE SE PIOVE... ZANZARE NO PROBLEMI!</small>	 ALLONTANAMENTO VOLATILI
 DERATTIZZAZIONE	 IGIENE COLONNE PATTUMIERA	 ASPORTAZIONE GUANO E BONIFICA DEL SOTTOTETTO
 DISINFEZIONE	 ALLONTANAMENTO RETTILI	 BANCHE DATI 

ECOSPI
sanificazione ambientale
www.ecospi.it

Il condominio non può testimoniare nelle cause condominiali

◆ REDAZIONALE ◆ APPROFONDIMENTO GIURIDICO

Quando il Condominio è parte in causa, il singolo condomino non può essere chiamato a testimoniare né a favore, né contro, perché egli ha un interesse che potrebbe addirittura consentirgli di partecipare al giudizio in via autonoma.

La sua incapacità a deporre può essere rilevata dal giudice o dalla parte interessata anche durante l'espletamento della prova.

Le cause che vedono coinvolto il Condominio si fondano per lo più su fatti o su circostanze conosciute solamente dall'amministratore o dai singoli condomini. Solo loro quindi sarebbero in grado, nella maggior parte dei casi, di fornire quei chiarimenti e di rendere quelle dichiarazioni che, se ritenute fondate, potrebbero poi portare all'accoglimento o alla reiezione delle domande formulate dall'una o dall'altra parte in causa. Si pensi, ad esempio, a quei contenzioni in cui si contesta la veridicità del contenuto del verbale dell'assemblea perché non corrispondente al reale svolgersi della riunione, oppure perché non riportanti in modo esatto le dichiarazioni rese da un condomino. Del pari dicasi per le liti riguardanti l'uso dei beni comuni oppure l'operato del custode piuttosto che dell'impresa incaricata delle pulizie.

Persino ovvio ritenere che il condomino presente all'assemblea sia in grado di confermare o meno quanto riportato nel verbale, oppure di descrivere come in pratica si è svolta l'assemblea stessa.

È sempre lui che può comodamente riferire circa l'utilizzo dell'ascensore da parte di un condomino oppure sugli orari di lavoro del dipendente del condominio. Basterebbe quindi la sua testimonianza per portare la causa verso una rapida conclusione.

Niente da fare invece, perché la legge – secondo cui non possono essere assunte come testimoni le persone aventi nella causa un interesse che potrebbe legittimare la loro partecipazione al giudizio (art. 246 cod. proc. civ.) – non permette al condomino di essere chiamato come testimone in simili giudizi in quanto comunque interessato alla causa.

È noto infatti che il condominio non è un soggetto



giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte.

È infatti un semplice ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino.

Il che significa che quand'anche il condominio, nella persona del suo amministratore, promuova o sia convenuto in un giudizio, il singolo condomino non resta privato della possibilità di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni, anche intervenendo volontariamente nel giudizio stesso.

Il principio è stato anche ribadito dalla Suprema Corte (Cass. 17925/07) a conclusione di un contenzioso che, tratto origine in primo grado da una impugnazione proposta da un condomino avverso una delibera assembleare che aveva posto a suo carico una determinata spesa per la manutenzione di un bene comune, si era poi sviluppato in secondo grado con la conferma della sentenza pronunciata dal giudice di prima cura, sulla base di testimonianze rese da alcuni condomini ritenute ammissibili ai fini del giudizio.

La censura mossa a tale seconda sentenza consisteva proprio nel fatto che le motivazioni addotte a fondamento della decisione assunta si fondavano unicamente su dette testimonianze e che non era stato tenuto in debito conto il fatto che, trattandosi di lite condominiale, i condomini erano incapaci di rendere testimonianze in quanto potenzialmente in grado di assumere la qualità di parte.

La sicurezza dimostrata dalla Corte Suprema nel

cassare la sentenza emerge in tutta evidenza dalla quasi assenza di motivazione con cui l'ha liquidata, essendosi invero limitata a ribadire la menzionata incapacità dei condomini a testimoniare, senza commento alcuno.

L'incapacità del teste a deporre

I dubbi concernenti l'attendibilità delle dichiarazioni rese da coloro che siano portatori di un interesse nella controversia e ad un suo determinato esito sono invero stati risolti dal legislatore, ove quell'interesse abbia ad assumere connotazioni giuridicamente qualificate, attraverso l'aprioristica esclusione di tali soggetti dal novero di coloro che in quella medesima controversia possono essere sentiti come testimoni.

La norma in questione (art. 246 c.p.c.) introduce una regola di esclusione della prova per testi fondata sulle qualità soggettive di colui che è chiamato a deporre da una delle parti.

Il legislatore ha invero ritenuto, appunto con una valutazione a priori, che l'interessato al giudizio non possa mai essere obiettivo, con ciò venendo meno alla sua naturale funzione di fornire una versione quanto più reale dei fatti.

La regola di esclusione, proprio perché non designante una generale inabilitazione all'ufficio testimoniale fondata su una condizione o un modo di essere naturale del soggetto in questione, più che una vera incapacità va a sancire una situazione di mera incompatibilità con il predetto ufficio o meglio, come sottolineato da autorevole dottrina, di insussistente legittimazione a deporre.

Secondo un punto di vista, alla radice di tale previsione si collocherebbe la più generale regola dell'incompatibilità tra la posizione processuale di parte e quella di teste. L'accordo tra la regola codificata di esclusione della prova ed il più generale principio del *nemo testis* in causa propria si desume dal fatto che a dettare l'esclusione in parola non è la titolarità da parte del terzo di un qualsivoglia e generico interesse nella controversia, ovvero di un cosiddetto interesse di mero fatto a che la controversia sia decisa in un determinato modo (Cass. n.4984/11), ma di quel solo e specifico interesse idoneo a fondare, in capo a tale soggetto, la legittimazione ad assumere la qualità di parte nel giudizio in cui è chiamato a deporre come teste (Cass. 5232/04), nei termini vuoi di una legittimazione principale a proporre l'azione e vuoi di una legittimazione secondaria ad intervenire nel

giudizio promossa da altri cointeressati.

L'interesse deve essere valutato alla stregua della situazione giuridica dedotta in lite, così come risultante dalle domande ed eccezioni delle parti e, in ogni caso, sulla scorta di circostanze già acquisite al procedimento, indipendentemente dal contenuto delle dichiarazioni rese dal teste.

L'interesse, oltre che personale, deve essere concreto ed attuale, tale da coinvolgere la persona chiamata a deporre nel rapporto controverso e da legittimare una sua assunzione della qualità di parte nel giudizio (Cass. n.9653/03)

La rilevabilità d'ufficio

La giurisprudenza esclude in generale la possibilità per il giudice di rilevare d'ufficio l'incapacità a testimoniare, pretendendo invece che essa venga evidenziata con una apposita eccezione di nullità ad opera della parte interessata, eccezione questa utilmente proponibile, ai sensi dell'art. 157, comma 3, c.p.c. solamente in quanto la parte non abbia concorso a dar luogo alla denunciata nullità, come appunto sarebbe nel caso in cui si sia precedentemente associata all'assunzione del teste incapace o non ne abbia dedotto l'incapacità a deporre, pur conoscendone l'identità, prima della relativa pronuncia di ammissione: in ogni caso, da proporsi in sede di espletamento della prova o con la prima istanza o difesa successiva ovvero subito dopo l'escussione del teste o, in caso di assenza in udienza del difensore della parte, nella prima udienza successiva.

Il principio vale però solo nel caso in cui, come normalmente accade, il teste chiamato a deporre sia rimasto sino a tale momento assolutamente estraneo al giudizio, così che la sua incapacità a deporre emerga, in difetto di altro elemento idoneo a farla rilevare in via preventiva, all'atto dell'espletamento della prova. Non così può dirsi però allorché viene indicata come teste una persona che già è parte in causa, persona cioè sulla cui attendibilità il giudice, indipendentemente dal contenuto della deposizione che si vuole raccogliere, è sin dall'inizio in grado di valutarne la consistenza.

È il caso del condomino chiamato come teste, nel senso che, una volta individuato come tale, spetta al giudice subito sottolineare la ricorrenza del presupposto negativo ai fini dell'ammissione del teste e dichiararne l'incapacità a deporre, stante la sua potenziale possibilità ad essere parte nel giudizio.

Fatte le opportune valutazioni il giudice, rilevata la

Cardioprotteggi la tua comunità!

Fai anche tu la tua parte!
Contattaci e scopri la soluzione più adatta a te.



qualità di condomino del teste indicato da una delle parti, considerato che lo stesso in tale sua qualità potrebbe partecipare al giudizio avendo interesse in causa, ne dichiara l'incapacità a testimoniare.

Va peraltro evidenziato che l'incapacità del teste che sia stato, ciò nonostante, escusso a cagione della mancata o intempestiva eccezione del relativo divieto è comunque destinata ad incidere sul giudizio di attendibilità delle dichiarazioni fornite, attendibilità che non può essere a priori esclusa, ben potendo il giudice pervenirvi solamente dopo attenta e rigorosa valutazione delle dichiarazioni rese dal teste e di un loro eventuale contrasto con le risultanze di prove diverse. L'attendibilità del teste riguarda invero la veridicità della deposizione da valutarsi alla stregua di elementi sia di natura oggettiva, quali possono essere la precisione e la completezza delle dichiarazioni, sia di carattere soggettivo, vale a dire con riguardo alla qualità personale, ai rapporti con le parti ed anche al particolare interesse ad un determinato esito della lite. L'ultima parola spetta ovviamente al prudente apprezzamento del giudice, nell'ambito di quei poteri che in tal senso gli vengono attribuiti dall'art. 116 c.p.c., norma quest'ultima che va letta come richiamo alla logica ed al buon senso del giudice stesso, tenuto all'osservanza delle regole di una metodologia razionale di ricostruzione dei fatti.

Quali possano poi essere in concreto queste regole, è d'obbligo il richiamo alle nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, a quelle proposizioni di contenuto generale tratte dalla reiterata osservazione dei fenomeni socio-economici di cui il giudice è tenuto a servirsi come regole di giudizio, come canoni di ragionamento destinati a governare la valutazione delle prove soggette al suo libero apprezzamento.

Le possibili alternative.

La conseguenza della mancanza in capo al Condominio di personalità giuridica autonoma rispetto al singolo condomino fa sì che questi assuma la veste di parte nel giudizio formalmente instaurato dal Condominio o contro di esso.

Sulla base, dunque, delle argomentazioni sopra svolte può affermarsi con certezza che nelle controversie instauratesi tra il Condominio (rappresentato dal suo amministratore pro tempore) e i condomini, oppure con terzi estranei, il condomino non può rivestire la qualità di testimone.

Il problema non è di poco conto, se si considera che, come già si è detto, i contenziosi giudiziari condominiali

vertono su tematiche spesso note ai soli condomini: il che pregiudica sensibilmente la difesa delle parti, impedita a servirsi in causa delle prove testimoniali di coloro, appunto i condomini, certamente a conoscenza dei fatti posti a fondamento della domanda o di circostanze idonee a contrastare l'avversaria pretesa. Occorre allora trovare le alternative alla testimonianza del condomino per potere supportare le difese svolte in causa.

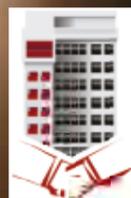
L'incapacità colpisce naturalmente anche l'amministratore, essendo egli il legale rappresentante del condominio ed assumendo quindi anch'egli la posizione di parte nel processo.

Contrariamente al condomino non costituito personalmente in causa, l'amministratore può rispondere all'interrogatorio formale e deferire il giuramento decisorio.

Non si pongono limiti invece per l'ex amministratore, che ben può essere chiamato a riferire su circostanze a lui note, perché accadute nel periodo in cui gestiva il condominio: l'incapacità a testimoniare deve infatti esistere al momento in cui il teste viene escusso, risultando quindi per nulla impeditivo alla sua ammissibilità il fatto di avere in precedenza ricoperto la carica di mandatario del condominio.

Può invece testimoniare il coniuge del condomino purché non sia anch'egli comproprietario dell'immobile sito nell'edificio condominiale. Nessun problema anche per coloro che abitualmente convivono con il condomino, al pari dell'amico occasionalmente suo ospite, entrambi presumibilmente a conoscenza delle vicende che interessano il condominio e quindi degli eventi dedotti in causa.

Nessun problema infine per colui che, estraneo al condominio, partecipa in assemblea con la delega del condomino. Il delegato non condomino assume davvero una importanza primaria nel caso di contenziosi che sorgono su questioni riguardanti lo svolgersi dell'assemblea, dalle votazioni assunte, agli interventi dei condomini e per finire alla materiale redazione del verbale.



Trattamento delle acque

◆ REDAZIONALE ◆ ADEMPIMENTI E VERIFICHE

La tendenza ad occuparci solo dell'esterno e del visibile non preclude la necessità di doverci occupare di tutto ciò che è vitale per il nostro Benessere Abitativo. Oggi stiamo vivendo una frenetica corsa al rifacimento facciate, al rinnovamento e potenziamento energetico di una innumerevole quantità di edifici.

Tuttavia, non ci si può esimere dal chiedersi perché nessuno si occupa della parte fondamentale dell'abitare, nessuno si occupa di quel bene irripetibile che tutti necessitiamo e utilizziamo giorno dopo giorno.

L'Acqua

Edifici incappottati a nuovo, dotati di sistemi energetici avanzati, domotica e Pannelle interattivi, videosorveglianza, videocitofoni e quant'altro, ma con condutture idriche interne oltre il vetusto, con cisterne di accumulo ultratrentennali e mai svuotate e/o sanificate, privi di qualsiasi tipo di prefiltrazione e ancor più dimenticate nei sotterranei senza veri e sistemici piani di manutenzione e controllo.

Quasi impossibile trovarne una ragione e spiegazione, ancorché non essendo visibili, nessuno ne ha consapevolezza e conoscenza, circa il fatto che ciò che queste strutture trasportano è "L'ACQUA", elemento per noi vitale che richiederebbe, la nostra massima attenzione e una attenta prassi manutentiva.

Oggi, entrano in vigore Decreti e Disposizioni Europee che indicano i metodi e i parametri affinché la salubrità dell'acqua sia un epicentro fondamentale dell'abitare.

Si riporta a seguito estratti di norma e legge e la storicità del avvicendamento sino all'ultimo Decreto.

Tuttavia sarebbe fondamentale non agire per obbligo, ma per dovere, etica e sicurezza salutistica.



- ◆ NOME
AQUARIA
- ◆ CONTATTI
www.aquaria.eu
- ◆ SERVIZI
ACQUA Settore Industriale e Condominiale
ARIA Settore Residenziale e Commerciale

1) Impianti condominiali e salubrità dell'acqua - D.lgs 31-2001

Il D.Lgs. n.31/2001, come modificato dal D.Lgs. n.27/2002, aveva introdotto, con l'art. 5, comma 2, la definizione dei limiti di responsabilità delle differenti figure coinvolte nella distribuzione dell'acqua destinata al consumo umano. Infatti aveva stabilito che **per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, come i condomini, il gestore (cioè chi somministra l'acqua) avrebbe dovuto verificare la salubrità dell'acqua sino al punto di consegna (ossia il contatore)**; sembrava quindi che l'amministratore (titolare della gestione dell'edificio secondo la lettera della legge) dovesse verificare la sussistenza dei valori di legge dal punto di consegna sino al rubinetto.

Il Ministero della Salute, in data 10 giugno 2004, con un parere ha chiarito la portata della disposizione legislativa. Nella nota del Ministero è stato precisato che per quanto concerne gli edifici ad uso esclusivamente abitativo, l'amministratore del condominio ovvero, in assenza di questo, i proprietari non avevano l'obbligo

di effettuare le attività ed i controlli previsti dagli artt. 7 ed 8 del decreto in oggetto, bensì quello derivante dall'attività di controllo dello stato di adeguatezza e di manutenzione dell'impianto.

Tuttavia, nonostante non vi fosse un obbligo espressamente sancito dalla legge a carico dell'amministratore di valutare periodicamente la salubrità dell'acqua, si riteneva opportuno, soprattutto in presenza di tubazioni datate, effettuare delle verifiche sull'acqua per accertare la presenza di batteri oltre i limiti di legge consentiti (il problema riguarda certamente i sistemi di addolcimento delle acque o le vasche di riserva idrica).

2) La nuova normativa per la qualità delle acque destinate al consumo umano: Decreto 18/2023

Attualmente la situazione è cambiata in quanto, in attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, **è stato emanato il decreto legislativo n. 18 del 23 febbraio 2023.**

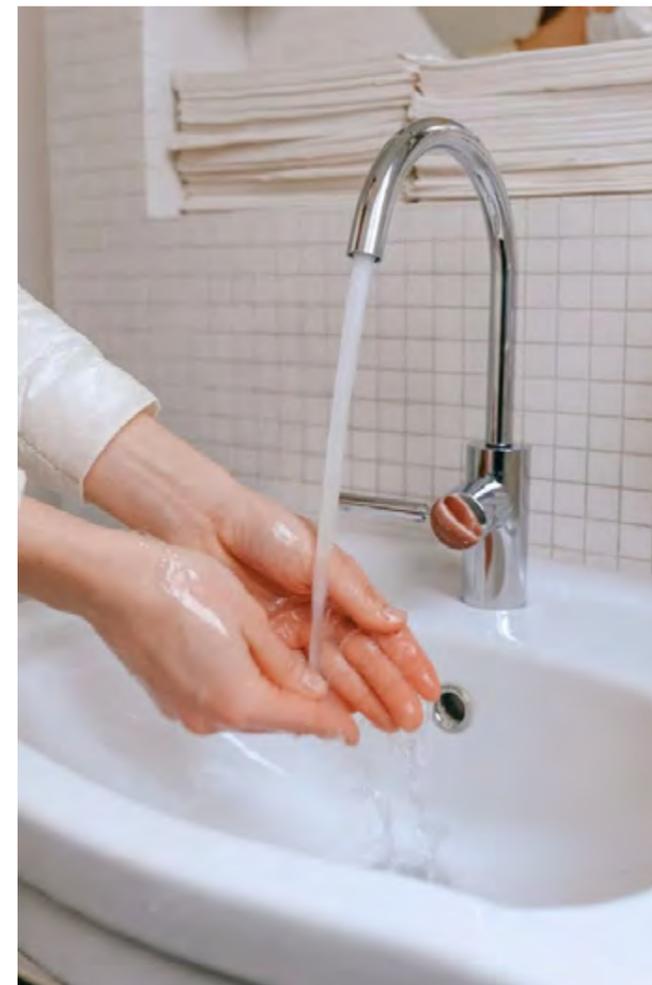
Gli obiettivi del Decreto sono: **la protezione della salute umana** dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano.

Nell'ambito della normativa si segnala il comma 4 dell'articolo 9 che prevede uno specifico obbligo di formazione a cura delle Regioni in coordinamento con il ministero per i gestori dei sistemi idrici interni, gli idraulici e per gli altri professionisti che operano nei settori dei sistemi di distribuzione idrici interni.

In ogni caso l'articolo 25 precisa con chiarezza che dal 21 marzo 2023 (data di entrata in vigore della nuova normativa), il Decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, è abrogato e i rinvii operati dalla normativa vigente a tale decreto legislativo si intendono riferiti alle corrispondenti disposizioni del Decreto n. 18/2023.

3) Le utili precisazioni del Decreto n.18/2023 sulla verifica delle acque

L'articolo 4 del Decreto mette in evidenza che **le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite**, non devono contenere microrganismi, virus e parassiti, né altre sostanze in quantità tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana e devono soddisfare i requisiti minimi stabiliti dall'allegato I, parti A, B, C del Decreto.



Quest'ultimo chiarisce che, salvo comprovate cause di forza maggiore, ivi inclusa la documentata impossibilità del di accedere o intervenire su tratti di rete idrica ricadenti in proprietà privata, la responsabilità del gestore idrico integrato si estende fino al punto di consegna, cioè il punto in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale (sistema di distribuzione interna), cioè in corrispondenza del misuratore dei volumi (contatore).

4) Acqua condominiale: responsabilità ed obblighi dell'amministratore

Il Decreto n. 18/2023 sottolinea che gestore della distribuzione idrica interna è l'amministratore di condominio, responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua, cioè il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto. L'amministratore **deve effettuare una valutazione e gestione del rischio**



dei sistemi di distribuzione idrica interni alle strutture prioritarie (individuata all'allegato VIII, con particolare riferimento ai parametri elencati nell'allegato I, parte D). Inoltre è tenuto ad adottare le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi.

Quali sono i nuovi parametri di salubrità dell'acqua introdotti dal Dlgs 18/2023?

L'articolo 4 del Dlgs 18/2023 amplia i parametri di salubrità da monitorare, aggiungendo la verifica della presenza di **piombo**, e legionella. La legionella, in particolare, è un batterio che può proliferare negli impianti idrici, nei serbatoi e nelle tubature, con un rischio maggiore di diffusione all'interno dei condomini.

Dalla Direttiva si evince che "Per gli edifici ad uso abitativo né l'amministratore né i condomini (laddove non vi sia l'amministratore) hanno l'obbligo di effettuare i controlli analitici stabiliti dalla legge ma solo quello di verificare costantemente lo stato di adeguatezza e manutenzione dell'impianto in modo da mantenere i valori di conformità previsti dalla legge"

Ovviamente, l'amministratore è libero di fare tutti i controlli interni in ogni momento, qualora ritenga che l'acqua sia in qualche modo insalubre nel tratto dal contatore all'utenza, ed è altresì legittimato a richiedere un controllo approfondito da parte della ASL competente e, eventualmente, agire per eliminare ogni rischio e ristabilire la salubrità e la potabilità dell'acqua: - **eseguendo periodicamente una manutenzione del tratto comune dell'impianto idrico, per evitare la formazione di calcare, incrostazioni e fenomeni corrosivi**; - **sostituendo eventuali raccordi o tubi vecchi**; - **facendo pulire e disinfettare cisterne, boiler, ed ogni altro componente dell'impianto comune in cui si accumula l'acqua**. La corrosione, infatti, è il principale fenomeno che causa il degrado della qualità dell'acqua lungo una rete idrica che, per lo più, è costituita da tubazioni metalliche. Tracce di ferro, rame, manganese e zinco possono provocare un'alterazione delle caratteristiche organolettiche (colore, sapore, torbidità) dell'acqua ma non sono generalmente dannosi per la salute. Invece, altri metalli, come piombo, cromo, mercurio, cadmio e nichel sono altamente tossici e non vengono eliminati dall'organismo accumulandosi e rappresentando un fattore aggravante o determinante in numerose malattie croniche. In particolare, la cessione di piombo rappresenta il maggior rischio sa-

nitario soprattutto per i bambini al di sotto dei 6 anni e, nonostante il progressivo abbandono di questo materiale avvenuto negli ultimi trent'anni, ancora oggi la sua presenza negli impianti idrici è molto elevata.

Il passaggio dell'acqua attraverso tubazioni vetuste, così come la presenza di vasche e serbatoi e di impianti di trattamento, può comportare un deterioramento della qualità dell'acqua, soprattutto all'interno di edifici con vecchie tubazioni di ferro e piombo.

Dalla fine degli anni '90, con la graduale entrata in vigore delle disposizioni dello spazio economico europeo (SEE), la maggior parte delle normative tecniche che disciplinano tutto ciò che è messo in commercio in Europa si sono uniformate, con grande vantaggio dei consumatori e dei fornitori. Questo non è accaduto per tutti i materiali da costruzione e per quelli che costituiscono le reti idriche e che sono destinati al contatto con l'acqua potabile, mentre sono state regolamentate le disposizioni relative ai materiali che entrano in contatto con gli alimenti, sia nelle fasi di produzione e preparazione, che negli imballaggi.

La normativa vigente in Italia è il decreto ministeriale 6 aprile 2004, n.174, che disciplina tutti i materiali costituenti le tubazioni, i raccordi, le guarnizioni e gli accessori utilizzati negli impianti fissi di captazione, di trattamento e di distribuzione delle acque potabili, compresi gli oggetti e i prodotti di assemblaggio (ad es. le valvole), che devono essere utilizzati negli impianti nuovi e per sostituzioni nelle riparazioni. **Questo decreto impone che ogni fornitura deve essere corredata da opportuna etichettatura o stampigliatura o marcatura attestante che gli oggetti sono conformi al suddetto regolamento e, laddove non sia possibile, ad esempio per componenti molto piccoli, deve essere disponibile una dichiarazione in tal senso. I responsabili degli interventi di realizzazione o di ristrutturazione degli impianti idrici devono, pertanto, essere forniti della dichiarazione di conformità al DM 174/2004 per tutti i materiali impiegati e devono operare in accordo con il DM 37/2008 per quanto riguarda l'effettuazione degli interventi stessi.**

SALUBRITÀ/CONTAMINAZIONE

La principale e più preoccupante contaminazione microbiologica è la formazione di **biofilm** all'interno delle condutture.

Il biofilm, o biopellicola, è un aggregato complesso di microrganismi racchiusi in una matrice adesiva e protettiva che si può formare su qualunque superficie o substrato quando il flusso dell'acqua è ridotto, o ad-

dirittura stagnante. In queste situazioni alcuni batteri "coloni" iniziano a aderire alle superfici stesse e danno origine ad una matrice che faciliterà l'adesione di ulteriori microrganismi.

Una volta che il processo di colonizzazione ha avuto inizio il biofilm cresce rapidamente e si organizza in comunità che ha la funzione fondamentale di consentire la sopravvivenza dei batteri proteggendoli dal sopraggiungere di ostilità ambientali, come variazioni di temperatura o di pH, e dall'azione di eventuali sostanze disinfettanti.

I biofilm si formano su qualunque substrato sommerso o esposto a soluzioni acquose; a volte si possono formare anche su superfici liquide formando tappeti o masse galleggianti. Queste masse sono tenute insieme da una matrice di composti polimerici, escreti dai batteri stessi che le compongono, e a volte sono tanto forti da fossilizzarsi e organizzarsi in consorzi veri e propri in cui ogni specie batterica svolge differenti funzioni metaboliche, convoglia nutrienti, acqua e ossigeno all'interno e sostanze di scarto verso l'esterno. I batteri che vivono su un biofilm solitamente hanno proprietà significativamente differenti dai batteri delle stesse specie che vagano liberamente, poiché l'ambiente denso e protetto del film permette loro di cooperare e interagire in varie maniere.

In alcuni casi la resistenza agli antisettici può aumentare in maniera eccezionale: il cloro risulta da 150 a 2000 volte meno efficace e le clorammine da 10 a 150 volte meno, rispetto all'efficacia di questi biocidi su medesime specie batteriche non protette da biofilm. Dopo qualche tempo, i batteri adesi al biofilm sono in grado di staccarsi, andando a costituire una massa indipendente che periodicamente si sfoglia e può dare origine alla formazione di un nuovo biofilm in un altro posto.

Tra i batteri più frequenti nella composizione di biofilm all'interno di impianti idrici predominano la **Pseudomonas l'Escherichia coli e lo Staphylococcus aureus nonché la Legionella pneumophila**, rappresentando così un grave rischio per la salute dei consumatori. I biofilm hanno delle conseguenze molto danno-

se perché, oltre a creare ambienti di alta protezione dei batteri essendo estremamente resistente verso la maggior parte dei disinfettanti, causano fenomeni di corrosione delle superfici. Infatti, nel biofilm si ritrovano facilmente batteri solfatoriduttori, che riducono i solfati in acido solfidrico, solfoossidanti, capaci di ossidare lo zolfo, il ferro e i solfuri producendo acido solforico, batteri ferroossidanti, che traggono energia dall'ossidazione del ferro e ferroriducanti che aumentano la reattività della superficie metallica e determinano gravi eventi di corrosione metallica. Il processo di adesione del biofilm ad una superficie è un processo multifattoriale e anche le caratteristiche della superficie solida hanno un'importanza primaria.

L'estensione della colonizzazione microbica sembra aumentare proporzionalmente con la rugosità della superficie, e inoltre le caratteristiche di un biofilm su un materiale metallico sono, sia qualitativamente che quantitativamente, diverse da quelle di un biofilm formatosi su un materiale plastico.

Anche l'azione dei disinfettanti varia in funzione dei diversi materiali: ad esempio il cloro è più efficace su biofilm prodotti su vetro e su superfici di ferro galvanizzato rispetto a biofilm cresciuti su PVC. Quest'ultimo in particolare se sottoposto a diversi disinfettanti ha un comportamento variabile che comporta una prima riduzione della carica microbica seguita da un successivo aumento. Da quanto su esposto è facile dedurre che non esistono criteri applicabili a tutti i sistemi per l'eliminazione del biofilm e che la principale misura da attuare è il controllo preventivo con la costante verifica dei livelli di materia organica disciolta o in sospensione nell'acqua. Inoltre, i trattamenti di disinfezione devono essere valutati caso per caso, associando trattamenti chimici e fisici con modalità d'azione differente e differente efficacia.

La manutenzione costante ed il controllo periodico dello stato dell'impianto idrico, con l'applicazione dell'opportuna sanificazione e/o disincrostazione, è l'unica vera metodologia che può contrastare la formazione del biofilm.



DEDICATI ALLA TUTELA , ALLA SALUBRITÀ
E ALL' EFFICIENZA DELLE ACQUE CONDOMINIALI.
FORNIAMO TUTTE LE SOLUZIONI OTTIMALI E
TECNOLOGICAMENTE AVANZATE PER
UNA ACQUA "10 E LODE"

Ecobonus 110%: le prime problematiche

◆ REDAZIONALE ◆ SUPERBONUS ◆ APPROFONDIMENTO

La normativa fiscale disciplinante l'agevolazione relativa agli interventi di riqualificazione energetica, C.d. Ecobonus, è stata prevista per la realizzazione di interventi in campo energetico, con miglioramento di almeno due classi energetiche e di riduzione del rischio sismico. La detrazione viene, quindi, concessa ai singoli condomini per tutte quelle spese strettamente collegate agli interventi di cui sopra.

La forma maggiormente applicata per usufruire della detrazione è lo sconto in fattura. In questo caso, il condomino vedrà applicato uno sconto in fattura pari alla detrazione che cede all'impresa o professionista (sarà quest'ultimo, a sua volta, a decidere se usufruire della detrazione fiscale o cedere a sua volta il diritto ad altro soggetto, normalmente un Istituto Bancario).

Da notare, inoltre, che unitamente agli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico i singoli condomini possono decidere di fare eseguire i c.d. lavori "trainati", cioè quelli riguardanti l'isolamento termico delle superfici dell'edificio e nonché interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione, ma anche l'installazione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici o l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di



◆ NOME
Sara Motzo

◆ PROFESSIONE
Avvocato

◆ CONTATTI
www.studiolegalemotzo.it
info@studiolegalemotzo.it

accumulo integrati negli impianti di produzione di energia da fonte solare.

Possono essere altresì previsti ulteriori interventi di efficientamento energetico (sostituzione di serramenti e infissi, installazione di schermature solari o pannelli solari o predisposizione di "building automation"), purché siano eseguiti congiuntamente a uno degli interventi trainanti di cui sopra. Ciò posto si può comprendere che detta materia risulta essere particolarmente articolata e complessa non solo a livello tecnico ma anche fiscale per cui risulta necessario prestare attenzione ad ogni passaggio affinché il Condominio possa effettivamente volgere al termine i lavori senza ostacoli e danni.

Al riguardo, si ritiene opportuno portare l'attenzione sui primi casi portati all'attenzione del Giudice.

In un primo caso, la giurisprudenza ha sottolineato che con la delibera di approvazione degli interventi oggetto di superbonus tutti i condòmini sono obbligati al pagamento delle relative spese; dovrà però tenersi in considerazione che l'eventuale copertura, da parte del Condominio, della morosità delle rate per le suddette spese straordinarie potrebbe essere considerata condizione non sufficiente per usufruire della detrazione perché non sarebbe spesa definitivamente ed effettivamente sostenuta dal contribuente.

In un altro caso, pur non ricadendo direttamente sugli adempimenti diretti del Condominio, la Suprema Corte di Cassazione è recentemente intervenuta in merito alla comunicazione obbligatoria all'ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) affermando che "la normativa fiscale disciplinante l'agevolazione relativa agli interventi di riqualificazione energetica – [art. 1, comma 349, L. 296/2006](#) – elenca espressamente l'obbligo della comunicazione

all'ENEA, il cui mancato rispetto comporta causa ostantiva alla concessione dell'agevolazione stessa" (Ordinanza della Cassazione Civile n. 34151/22).

In particolare, "l'Amministrazione finanziaria, con proprie circolari (nn. 57/1998 e 131/1998), ha indicato il termine utile per trasmettere la comunicazione in quello di scadenza per la presentazione della denuncia dei redditi relativa all'anno in cui le opere edili sono state eseguite. La scelta appare assolutamente condivisibile, perché è proprio mediante la dichiarazione dei redditi che il contribuente domanda di avvalersi del beneficio. Si osservi che, nel caso di specie, la contribuente ha domandato nella dichiarazione dei redditi di potersi avvalere del beneficio, a cui non aveva evidentemente diritto, perché non aveva ancora trasmesso la dichiarazione di valore, o comunque non era in grado di provare di averlo fatto, e pertanto la detrazione non poteva esserle riconosciuta, avendo l'odierna ricorrente violato il disposto di cui al [D.M. n. 41 del 1998, art. 4](#). Proprio al fine di agevolare il contribuente, pertanto,

l'Agenzia delle Entrate ha deliberato con proprie circolari di considerare tempestive le dichiarazioni di valore pervenute dal contribuente dopo aver inviato la dichiarazione dei redditi, ma prima della scadenza del termine utile per la sua presentazione, e la Direzione Regionale Umbra dell'Ente impositore ha deliberato di riconoscere la deduzione anche se la dichiarazione fosse stata trasmessa dal contribuente successivamente (Dir. n. 12 del 9.10.2007), purché prima che fosse iniziata l'attività di controllo da parte dell'Ente impositore".

Alla luce di quanto sopra, sarà opportuno prestare attenzione affinché i rapporti tra il Condominio e l'impresa non siano d'ostacolo all'ultimazione dei lavori ai fini di una corretta e puntuale detrazione delle somme cedute; in particolar modo qualora venissero riscontrate irregolarità nei requisiti tecnici, nei limiti di spesa, nella conformità urbanistica, etc. da parte dell'Agenzia delle Entrate, che potrebbe portare anche alla revoca dell'incentivo/beneficio fiscale al beneficiario.



Proroga per il superbonus

◆ ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS ◆ IL SOLE 24 ORE ◆ MARTEDÌ 17 OTTOBRE 2023

Anapic in una nota chiede attraverso la presidente Lucia Rizzi la proroga per fruire del superbonus in scadenza il prossimo 31 dicembre 2023 per i condomini che hanno già avviato i lavori. Questo al fine di consentire agli operatori di settore di ultimare i processi di riqualificazione nei condomini.

«Se è vero che ci sono state parecchie criticità nell'applicazione della norma che prevedeva la riqualificazione edilizia ed energetica dei condomini ora il Governo deve dare la possibilità agli amministratori di condominio che hanno già fruito ed applicato correttamente la norma superbonus di non arrivare al 31 dicembre 2023 in affanno con il rischio di non riuscire a completare opere e pratiche burocratiche a vantaggio dei condomini che hanno avviato da tempo il procedimento di riqualificazione».

«Auspichiamo che il Governo tenga presente che tale puntuale richiesta è indispensabile per evitare ulteriori problematiche di completamento delle opere e di esborsi economici a danno dei proprietari che hanno autorizzato l'iter tempo fa» conclude la nota della presidente Anapic Lucia Rizzi, fiduciosa in un celere riscontro da parte del Governo.



Italia Demolizioni: un team altamente qualificato

◆ EDILIZIA RESIDENZIALE ◆ INDUSTRIALE ◆ COMMERCIALE

L'impresa Italia Demolizioni Srl nasce nel 2022 per un desiderio di Nicola Miceli grazie ad un team di figure altamente qualificate.

Tali figure dotate di elevato know-how fanno sì che la Società Italia Demolizioni (I.D. srl) si sia specializzata nell'ambito delle demolizioni e costruzioni residenziali, industriali e commerciali.

La sua esperienza è trasversale e riguarda le grandi aree industriali dismesse, gli edifici di interesse storico, gli interventi notturni di grande precisione e velocità, le demolizioni per collasso attraverso l'uso dell'esplosivo. Questi sono alcuni esempi che dimostrano le elevate qualifiche sul piano delle competenze ingegneristiche, organizzative e gestionali, nonché l'utilizzo di attrezzature efficienti ed evolute che consentono di operare in completa sicurezza e favorire il più rapido avanzamento dei lavori.

Di seguito alcune commesse:

- Petas – via Comelico – Milano;

Percassi – via Nanni Costa, 28 – Bologna;

- Gruppo Alfano – Busto Arsizio;
- Orec – Rapallo;
- Green Stone – via Monfalcone – Milano;
- Percassi – via Frigia – Milano;
- Vigés – Muggiò;
- Eco-Costruzioni – Grumello del Monte – Bergamo;
- Impresa Cev – viale Fulvio Testi – Milano;
- Hines – Milano;
- Argelato – Eni - San Donato Milanese – Milano;
- Impresa Cev – Via Melzi – Milano;
- Green Stone – via Valtellina - Milano



◆ NOME
Geometra Nicola Miceli

◆ AZIENDA
Italia Demolizioni Srl

◆ INDIRIZZO

SEDE LEGALE:

Via Visconti Venosta n. 4, 20122 Milano

SEDE OPERATIVA:

Via Giacomo Matteotti n. 7, 20846, Macherio

◆ CONTATTI

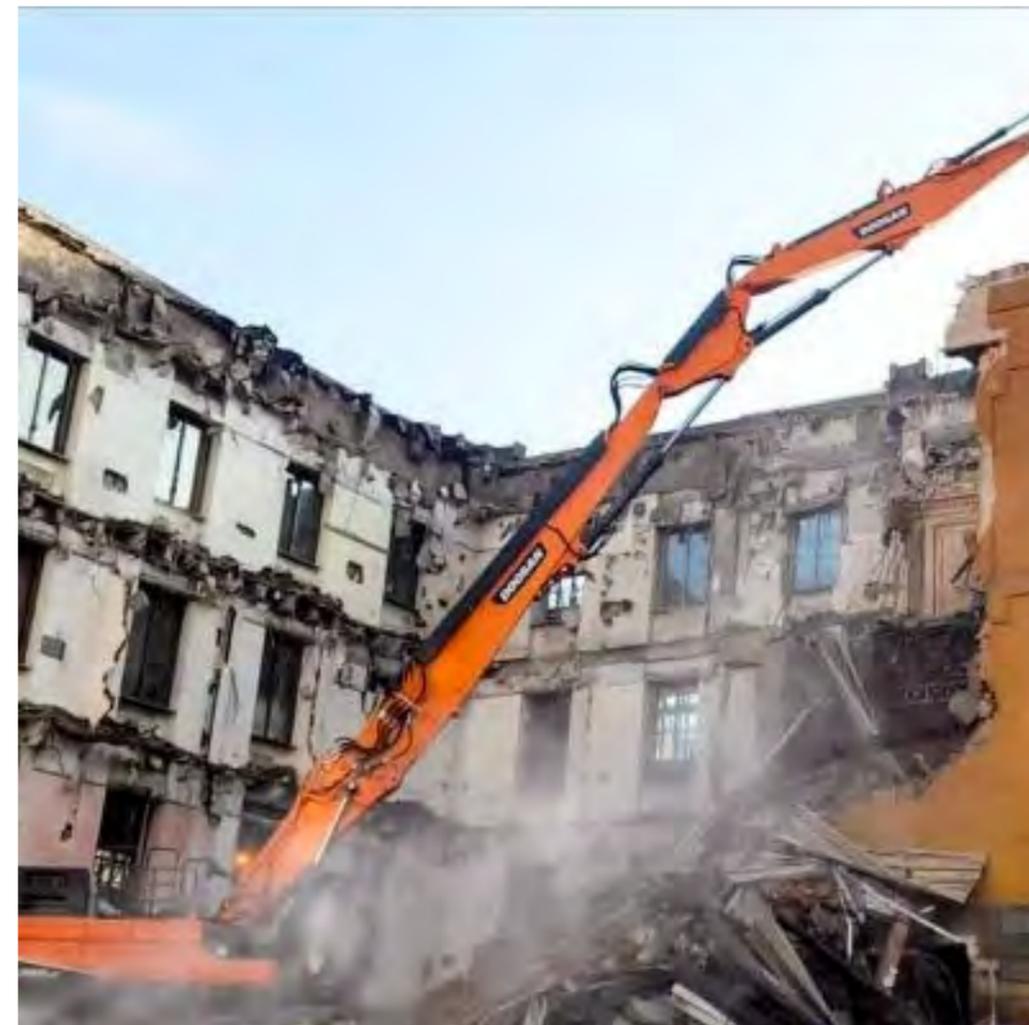
amministrazione@italiademolizionisrl.it

www.italiademolizionisrl.it

I costi per i committenti sono così ridotti grazie all'alta specializzazione dell'impresa, che diventa partner ideale nei lavori edili anche complessi per conto ed affiancando gli amministratori e imprenditori per tutti i lavori di ristrutturazione, riqualificazioni ovvero di semplice manutenzione di stabili; dette lavorazioni, grazie alla specializzazione delle proprie maestranze, i lavori e le commesse vengono gestite direttamente ovvero con supporto di proprie imprese selezionate che da anni operano nell'ambito edile e collaborano da tempo con Italia demolizioni.



*Lavorazione
materiale inerte
in Cantiere*



*Escavatore di Italia
demolizioni all'opera*

Siamo specializzati nel settore edile per le seguenti attività:

- sbancamenti, scavi e movimenti terra in genere;
- scavi in sezione per reti gas ed acquedotti;
- demolizioni edifici residenziali, commerciali o industriali esistenti, demolizioni controllate;
- costruzioni e realizzazioni di edifici residenziali, commerciali o industriali;
- ristrutturazioni in generale ed interventi manutentivi anche complessi di edifici residenziali;
- lottizzazioni;
- opere di urbanizzazione in genere;
- posa di mattonelle autobloccanti;
- pavimentazioni industriali e civili di piazzali e parcheggi a raso;

- operazioni di bonifica e smaltimento amianto.

L'obiettivo è l'espansione aziendale e l'incremento produttivo.

La Società ID è da sempre attenta alle richieste del mercato e per soddisfare al meglio i propri clienti. Gli ultimi anni sono stati caratterizzati da una crescita esponenziale in termini di volume d'affari e di conseguenza ad una crescita sotto diversi aspetti: espansione verso nuove tipologie di lavori altamente specializzati, aumento del personale impiegato, aumento del fatturato, incremento del parco macchine e volontà di nuove sfide.

Contattaci su:



amministrazione@italiademolizionisrl.it
www.italiademolizionisrl.it

La mediazione in Condominio

◆ REDAZIONALE ◆ MEDIAZIONE ◆ NUOVE NORME DEL 30 GIUGNO 2023

Com'è mia abitudine, tratterò l'argomento della Mediazione per il Condominio analizzando, preventivamente, la normativa di riferimento, nella specie due articoli dedicati al solo Condominio. Il primo articolo è stato introdotto ex novo dal legislatore, ed è l'art. 5 ter del Decreto legislativo n. 28 del 04/03/2010. Il secondo articolo, invece, è stato "snellito" dalla riforma CARTABIA, ed è l'art. 71 quater delle disp. att. c.c. Partiamo dall'art. 5 ter del D.lgs. 28/2010 che recita: "L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa".

Il legislatore, nel suo intento di accelerare le procedure, ha inteso dare la possibilità all'Amministratore del Condominio di poter presentare una domanda di Mediazione, senza la necessità di munirsi di una apposita delibera dell'assemblea, com'era in precedenza. Difatti, prima della riforma, l'Amministratore doveva convocare l'assemblea e far approvare dalla compagine condominiale l'instauranda Mediazione con la relativa domanda. Sempre in tale sede l'assemblea conferiva l'incarico a un avvocato, approvandone il preventivo di spesa (competenze), oltre a deliberare la spesa per l'indennità all'Organismo di Mediazione. Pertanto la decisione di intraprendere una Mediazione, con tutte le conseguenze che essa comporta, veniva assunta dai condòmini con apposita delibera, approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma II c.c.

Lo stesso valeva per il Condominio chiamato in Mediazione. In questo caso l'Amministratore, che riceveva una domanda di Mediazione, doveva convocare un'apposita assemblea straordinaria e far deliberare l'adesione e l'incarico al professionista scelto con il relativo compenso. Poteva capitare che l'assemblea prendesse in esame la nomina del legale, valutando due o più preventivi ed il curriculum dell'avvocato da designare. Ora, con la riforma, tutto ciò non è più necessario e si addossa sulle spalle dell'Amministratore la responsabilità di promuovere una Mediazione o aderire ad



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



una procedura di Mediazione, scegliendo egli stesso il legale, accettandone il relativo compenso. I condòmini, ai sensi della nuova disciplina, potrebbero venire a conoscenza della esistenza di una procedura di Mediazione che li riguarda solo in una fase avanzata e prossima alla conclusione della medesima, ovvero solo ai fini dell'approvazione dell'accordo di conciliazione o della proposta conciliativa, senza aver potuto preliminarmente neppure esprimere le proprie considerazioni: le conseguenze di tale situazione sono che coloro che realmente saranno i destinatari di scelte e relative conseguenze riguardanti situazioni personali e patrimoniali potranno autodeterminarsi al riguardo solamente seguendo percorsi tracciati già da altri, ovvero dall'Amministratore che, purtroppo, sarà sempre più soggetto ad azioni di responsabilità per scelte che, a posteriori, la compagine assembleare potrebbe rigettare fin dall'origine.

Personalmente ritengo preferibile la precedente normativa, la quale, in maniera più corretta, affidava tali scelte alla compagine assembleare, la quale poteva anche, per ipotesi, non aderire ad una domanda di Mediazione che il Condominio aveva ricevuto, così come poteva decidere, dopo averne valutato i costi ed i benefici, di non promuovere una Mediazione.

Ma non solo. La riforma Cartabia, modificando l'art. 71 quater delle disp. att. c.c., mantiene in vita solo il I° comma del predetto articolo che recita: " Per le controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice", abrogando i commi II, III, IV, V e VI.

In sostanza si toglie ai condòmini la possibilità, legittima a mio parere, di poter decidere anticipatamente se instaurare o aderire a una Mediazione, scegliendo il legale con il relativo preventivo di spesa.

Inoltre, abrogando il comma V, decade il riferimento preciso al quorum necessario per approvare la proposta di Mediazione. Infatti il comma V prevedeva che "La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata".

Ora, con il nuovo art. 5 ter del D.lgs. 28/2010, si prevede semplicisticamente che l'assemblea "... delibera

entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile ...".

A questo punto spetterà al Presidente dell'assemblea stabilire quale delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. debba essere applicata al caso di specie? E con quali responsabilità? Il legislatore ha previsto l'ipotesi che uno o più condòmini possano impugnare tale delibera per difetto di quorum? Infatti presumo che ci dovrà essere una valutazione a monte, che stabilisca quale debba essere la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. per deliberare validamente. Ritengo che sarebbe stato più opportuno non introdurre l'art. 5 ter, né modificare l'art. 71 quater sopra riportati.



Il Modello CMMI di Gecomax

◆ REDAZIONALE ◆ SOFTWARE ◆ INFORMATICA

Guida alla Maturità Tecnologica per gli Amministratori di Condominio

Come Scegliere gli Strumenti Giusti

Scopri come il Modello CMMI può guidarti verso l'eccellenza nella gestione dei condomini, offrendoti gli strumenti giusti per competere in un mercato sempre più agguerrito.

Immaginatevi Valentino Rossi. Chi può mettere in discussione il talento innato di Valentino Rossi come uno dei più grandi piloti al mondo? Ma ora, immaginiamolo in una gara di moto su una modesta Vespa 125, mentre i suoi avversari sfrecciano su potenti moto da corsa. Anche se il suo talento rimane indiscusso, è evidente che si troverebbe in uno svantaggio tecnologico tale che oggi pochi di noi saprebbero chi è Valentino Rossi.

Questa analogia ci porta a riflettere sul nostro lavoro come amministratori di condominio.

Anche se siamo professionisti altamente qualificati, dobbiamo riconoscere che, come Valentino sulla sua Vespa, senza gli strumenti giusti potremmo trovarci in una situazione di svantaggio rispetto alla concorrenza. Allo stesso modo, possiamo immaginare Mr. Magoo in sella a una YZR-M1, potrebbe creare seri problemi, a se stesso e agli altri.

La lezione da imparare qui è che gli strumenti devono essere adeguati al grado di maturità di chi li utilizza.

Per cui è importante comprendere quale sia uno strumento adatto a noi, alle nostre esigenze e in linea con le richieste e alle offerte del mercato.

Come Scegliere gli Strumenti Giusti?

Quindi come decidere quale strumento adottare? Pensare che uno strumento sia valido solo perché è ampiamente diffuso potrebbe rivelarsi un errore.

Riflettendo sul settore automobilistico, notiamo che le auto più comuni sono spesso quelle con prestazioni medie. Le vetture con prestazioni estremamente basse o eccezionalmente alte rimangono relativamente rare. Questo ci porta alla domanda chiave: come possiamo valutare la nostra maturità tecnologica e comprendere quale software fa per noi, assicurandoci di avere gli strumenti giusti per competere in un mercato sempre

più agguerrito? In soccorso vengono i modelli CMMI, o Capability Maturity Model Integration.

Il Ruolo dei Modelli CMMI

I modelli CMMI offrono una guida dettagliata su come migliorare i processi all'interno del nostro studio di amministrazione condominiale. Si basano su anni di esperienza e best practice consolidate, fornendo un quadro chiaro su dove ci troviamo e su come possiamo progredire.

Immaginateli come una mappa precisa che indica la strada verso una maggiore efficienza, qualità e competitività. Questi modelli ci consentono di valutare la nostra maturità tecnologica in modo oggettivo, identificando le aree in cui possiamo migliorare e definendo passi concreti per raggiungere livelli superiori.

Applicazione dei Modelli CMMI per gli Amministratori di Condominio

Quindi, proprio come Valentino Rossi avrebbe bisogno della moto giusta per competere al massimo livello, noi abbiamo bisogno dei modelli CMMI per garantire che il nostro studio di amministrazione condominiale sia al massimo delle sue capacità. Vedremo come questi modelli possono diventare la nostra guida affidabile per il successo nel mondo della gestione condominiale moderna, aiutandoci a superare ogni ostacolo lungo il percorso verso l'eccellenza professionale.

Ecco alcune ragioni per cui il CMMI può essere applicabile a uno studio di amministrazione di condominio:

1. Standardizzazione dei Processi: Il CMMI promuove l'adozione di processi standardizzati e ben definiti. Nella gestione di condomini, ciò si traduce in procedure ben strutturate per attività come la gestione delle assemblee, la contabilità, la comunicazione con i condomini e altro. Questa standardizzazione porta a risultati più prevedibili e coerenti.

2. Miglioramento Continuo: Il CMMI incentiva le organizzazioni a cercare costantemente il miglioramento dei propri processi. Nel caso degli amministratori di condominio, ciò si traduce in un costante sforzo per ottimizzare le procedure operative, offrire servizi miglio-

ri ai condomini e aumentare l'efficienza complessiva.

3. Adozione di Tecnologie Avanzate: Il modello CMMI promuove l'adozione di tecnologie e strumenti avanzati per ottimizzare i processi. Nella gestione di condomini, ciò potrebbe riflettersi nell'uso di software gestionali specifici, strumenti di comunicazione avanzati e soluzioni innovative come la condomotica.

4. Gestione dei Rischi: Il CMMI incoraggia le organizzazioni a sviluppare processi per la previsione e la prevenzione dei problemi, piuttosto che risolverli solo quando si verificano. Questo è particolarmente rilevante per gli amministratori di condominio che devono gestire una vasta gamma di questioni, dalla manutenzione alle questioni finanziarie.

5. Crescita organizzativa: Il CMMI favorisce la crescita organizzativa attraverso l'adozione di pratiche di miglioramento e l'incorporazione di lezioni apprese. Nella gestione di condomini, ciò potrebbe tradursi in un aumento dell'efficienza operativa, nel potenziamento dei servizi offerti e nella creazione di un ambiente di lavoro più organizzato e collaborativo.

Applicare il modello CMMI a uno studio di amministrazione di condominio può contribuire a creare processi più strutturati, migliorare la qualità dei servizi offerti, ottimizzare l'utilizzo delle risorse e garantire una crescita continua e sostenibile.

Vuoi scoprire di più?

Fai un breve test indicativo per valutare il tuo livello di maturità tecnologica:

Inizia il Test www.bignaminodelcondominio.it/volumi/1a/test

Ricorda, così come Valentino Rossi ha bisogno della moto giusta per vincere, noi abbiamo bisogno dei modelli CMMI per eccellere nel mondo della gestione condominiale.

Per raggiungere il successo, è fondamentale comprendere la nostra posizione attuale e le potenzialità che possiamo ancora esplorare.



GeCoMAX 360

Ci vuoi contattare direttamente?

Puoi chiamare i nostri uffici al numero sottostante negli orari indicati, oppure puoi scriverci una mail all'indirizzo: info@gecomax360.it

Servizio Clienti: Telefono: 02 87188105 Lunedì - Venerdì - 9.30 / 12.30, Lunedì - Venerdì - 14.30 - 17.30

Intervista esclusiva a Gianluca Comazzi

◆ INTERVISTA ◆ ASSESSORE REGIONALE



a cura di Stefano Valera

Nato a Milano il 17 novembre 1980, Gianluca Comazzi è laureato in Psicologia all'Università Cattolica. Inizia la sua attività politica nel 2000, in qualità di vice presidente della Commissione Cultura e della Commissione Parchi e Giardini, alla circoscrizione 9 del Comune di Milano; nel 2006 Letizia Moratti lo nomina "Garante per la tutela degli animali" del Comune di Milano.

Dal 2010 al 2011 è responsabile politico dell'assessorato di Regione Lombardia, Sistemi Verdi e Paesaggio. Dopo anni di studio e impegno nel sociale, nel 2014 entra nel Consiglio comunale di Milano. Dal 2014 al 2018 fa parte anche del Consiglio nazionale dell'Anci.

Nel giugno 2016 viene ricandidato al Consiglio comunale di Milano nella lista "Per Parisi Forza Italia Berlusconi". Con 2725 preferenze risulta il terzo candidato più votato della lista ed è nominato Capogruppo di Forza Italia a Palazzo Marino. Il 4 marzo 2018 è eletto con 8040 preferenze Consigliere regionale della Lombardia e successivamente diventa Capogruppo di Forza Italia in Regione.

Nel 2023 è risultato il più votato a Milano con oltre 9000 preferenze, diventando assessore regionale al Territorio e Sistemi Verdi

Una certa confidenza maturata negli anni mi consente di rivolgergli "amichevole" alcune domande, in assoluta libertà...

La prima è su un argomento che mi sta molto a cuore e che ho cercato di approfondire in questi ultimi anni: il **Parco delle Cave**, un'oasi verde di 135 ettari alle porte di Milano, comodamente raggiungibile dal centro cittadino con i mezzi pubblici. Terzo per estensione, dopo Parco Nord e Parco Forlanini, integrato al Parco Agricolo Sud Milano e gemellato con il Parco di New York...

- Dottor Comazzi, sinceramente, che ne pensa dell'attuale gestione del Parco?

"Chiunque abbia scorso, anche velocemente, la sua storia ricorderà che dopo gli anni del degrado e dello spaccio di droga intorno al Duemila, grazie anche ad alcuni amministratori comunali di allora e alle cure di Italia Nostra che gestiva direttamente il Parco, la situazione era forse per certi versi migliore dell'attuale. Il passaggio al Comune di Milano ha sicuramente comportato un eccesso di burocratizzazione e un'attenzione minore verso questo grande polmone verde, che ogni giorno ospita decine e decine di famiglie, ragazzi, sportivi e residenti. Chi vive a Baggio sa bene che negli



◆ **NOME**
Gianluca Comazzi

◆ **PROFESSIONE**
assessore regionale
territorio e urbanistica

anni il Parco ha vissuto momenti di valorizzazione, soprattutto grazie all'impegno spontaneo e gratuito dei volontari di varie Associazioni, come quelle dei Pescatori di Aurora, Bersagliere e Cabassi, insieme ad altre realtà sociali storiche di questa zona. Oggi si pone a mio parere il problema di una sua 'rifondazione', sulla base delle esperienze passate, riproponendo magari un modello organizzativo che tenga conto e valorizzi il coinvolgimento delle realtà presenti sul territorio. Bisognerebbe magari rivedere anche alcune scelte fatte fin qui dal Comune, come ad esempio lo smantellamento dei Vigili a Cavallo - una decina -, eliminati nel 2011 per via di costi di gestione ritenuti troppo elevati".

- Vorremmo un suo parere anche sul recente avvio della riforma sanitaria, che prevede la realizzazione di nuovi Case e Ospedali di Comunità...

"Vale la pena di sottolineare a questo proposito come la riforma sanitaria regionale approvata nel dicembre del 2021 comporti una riorganizzazione di tutta la Sanità territoriale: il nostro obiettivo è sempre stato quello di proporre un modello di sanità più vicino ai cittadini, attento ai bisogni delle persone, per ricreare quel rapporto umano e quel contatto che la centralizzazione delle strutture ospedaliere ha fatto mancare in questi ultimi anni, martoriati anche dalla diffusione della pandemia di Covid. Le Case di Comunità potranno infatti offrire ai milanesi un servizio sempre più efficiente, 'sottocasa', garantendo una copertura capillare del territorio e una sanità davvero 'a misura d'uomo'".

- Ma veniamo ora a un altro argomento delicatissimo, quello del riutilizzo di aree dismesse all'interno della cerchia urbana...

"Anapic ha organizzato per il 4 ottobre, a Palazzo Lombardia, una tavola rotonda per discuterne insieme in modo costruttivo e concreto. Abbiamo esaminato tra

l'altro - nell'ottica di un dialogo irrinunciabile tra amministratori di condominio e istituzioni - le varie problematiche esistenti in ambito urbanistico a Milano e Provincia, al fine di migliorare l'utilizzo delle aree dismesse, per riqualificare e ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare esistente".

- **Un altro argomento delicatissimo: la sicurezza dei cittadini...**

È possibile a suo parere garantire un miglior controllo della città, in modo da prevenire e ridurre furti, borseggi, molestie, che di recente stanno aumentando in modo preoccupante?

Quali soluzioni ritiene più adeguate per migliorare la situazione attuale e tutelare al meglio la sicurezza dei cittadini?

"Questa è una sfida molto complessa, che deve necessariamente essere affrontata: ne va della sicurezza di tutti. Ogni giorno leggiamo sui giornali della moltitudine di reati che vengono commessi, e i dati non sono clementi con la città: Milano è prima in Italia per furti (2943 denunce per 100mila abitanti). Insomma la situazione è inaccettabile. Quello che serve realmente alla città è una più capillare presenza delle forze dell'ordine sul territorio, quindi più presidi e più pattugliamenti e un aumento sostanziale dell'organico. È così che si combatte la criminalità. Le nuove assunzioni di agenti della polizia locale annunciate dalla Giunta comunale non sono sufficienti, vanno incrementate. Ad esempio, si potrebbero utilizzare i 151 milioni incassati dalle multe durante il 2022 per assumere nuovo personale".

- **Approfittiamo di questo incontro anche per ascoltare un suo personale commento a margine della recente polemica sui costi elevatissimi per gli italiani determinati del recente provvedimento governativo riguardante il Superbonus 110% in edilizia...**

Qual è il suo pensiero in merito: ha rappresentato uno stimolo per un settore economico in crisi, oppure è stata solo una spesa abnorme e ingiustificata, a vantaggio di pochi privilegiati che ne hanno approfittato per sistemare seconde case e castelli di proprietà?

"Il Superbonus 110% ha creato conseguenze importanti sul debito dello Stato. Era quindi inevitabile venisse cancellato. Tuttavia, il settore dell'edilizia rappresenta un comparto fondamentale per l'intero Paese... Di conseguenza bisogna pensare ad altri tipi di 'bonus' che prevedano anche, su settori specifici, strumenti come lo sconto in fattura.

- **Infine... Tempo fa ci eravamo sentiti per conoscere il suo pensiero anche sulla conclamata demolizione dello stadio di San Siro... Adesso sembra che le due società calcistiche di Milano si siano orientate verso un abbandono del Meazza e la costruzione di due stadi più piccoli, modernissimi, in due zone differenti della città. Ritiene sia possibile? Che ne sarà dello storico, amatissimo stadio?**

"Quello della costruzione di un nuovo stadio a Milano che sostituisca San Siro è un tema complesso. Queste sono scelte che vanno guidate, non subite, e il sindaco di Milano Giuseppe Sala non sta giocando questa partita, la sta subendo. Non ci può essere spazio all'indecisione: questo processo deve essere il più trasparente e definito possibile. Con questo continuo tentennare da parte dell'Amministrazione comunale, due importanti società come Inter e Milan rischiano di andarsene da Milano, con gravi ricadute economiche e sociali per tutto il tessuto cittadino. Sala si prenda le sue responsabilità...".



AMMINISTRO UN IMMOBILE SEMPRE SICURO



CONDOMINIO &
SERVIZI



TUTELI
IL CONDOMINIO
IN CASO DI
CONTROVERSIE
LEGALI



RIPARI
I DANNI
RAPIDAMENTE
CON ARTIGIANI
QUALIFICATI



RIPRISTINI
IL CONDOMINIO
IN SEGUITO A
ALLUVIONE O
TERREMOTO



GESTISCI
IMMOBILI
PLURIFAMILIARI
CON UNA SOLA
POLIZZA

SCOPRI COME TUTELARE IL CONDOMINIO E CHI LO ABITA CON UN'UNICA POLIZZA E GARANTISCI PROTEZIONE, ASSISTENZA, SERVIZI E RIPARAZIONE DIRETTA DEI DANNI A FABBRICATI O IMMOBILI PLURIFAMILIARI CON UN'EFFICIENZA SEMPRE AL TOP.

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC
ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE - Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900

MELZO - Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117

VAREDO - Viale Brianza, 117
39682@unipolsai.it

CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare



MONDO
PROFESSIONISTA

CON UNIPOLSAI MONDO PROFESSIONISTA PROFESSIONI LIBERALI PROTEGGI IL VALORE DELLA TUA ATTIVITÀ CON COPERTURE SPECIFICHE E GARANZIE PERSONALIZZABILI.



TUTELATI
NELL'UTILIZZO
DELLA F.E.A.*



SALVAGUARDA
IL TUO RUOLO
DI REVISORE
DI CONDOMINIO



PROTEGGI LA
TUA ATTIVITÀ DI
COMPRAVENDITA
E LOCAZIONE



DIFENDITI
GRAZIE ALLA
TUTELA LEGALE

*Firma Elettronica Avanzata

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
39682@unipolsai.it

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Competenza per valore

◆ REDAZIONALE ◆ IMPUGNAZIONI E COMPETENZA

Con la recente Sentenza Cass. civ., Sez. II, Sent., n. 25721 04/09/2023, la Suprema Corte è intervenuta su una questione un po' tecnica che, tuttavia, ha importanti conseguenze sulla validità delle assemblee e sulla loro impugnazione, sia perché si tratta di un aspetto decisivo della controversia - si tratta di capire davanti a quale giudice andare - sia perché smentisce un orientamento precedente.

Ci si riferisce alla competenza per valore. Semplificando al massimo e limitando il discorso all'aspetto che ci interessa, se la causa ha un valore inferiore a diecimila euro, è competente il Giudice di Pace, se superiore il Tribunale.

Il giudice di pace è inoltre competente qualunque ne sia il valore per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità.

Finora era diffuso l'orientamento secondo il quale il valore si individuava avuto riguardo alla specifica somma oggetto di contestazione, per esempio una rata o una specifica voce di spesa. Con la Sentenza in commento, e sempre semplificando il più possibile, la Cassazione, rivedendo il precedente orientamento, ha invece precisato che si deve guardare al rapporto nella sua completezza; testualmente: anche laddove la controversia cada solo sulla quota di partecipazione alle spese condominiali del singolo condomino, il valore della causa è da determinare "sulla base dell'atto impugnato e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione" (così, Cass. 9068/2022).



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

Ciò perché l'effetto di invalidazione della (eventuale) pronuncia di accoglimento dell'impugnazione proietta la propria efficacia sull'intera deliberazione ed opera nei confronti di tutti i condomini... Cioè se, per esempio, io vengo sollevato dall'obbligo di pagare una quota o una parte di quota di spese condominiali, quelle spese non svaniscono e andranno quindi caricate sul condominio, cioè sugli altri condomini secondo le proporzioni previste dalla tabella millesimale.

La Cassazione espone tutta una serie di ragioni per le quali la nuova tesi - peraltro già affermata in pronunce del 2021 e del 2022 - è preferibile alla seconda - ma non è questa la sede per esaminarle.

Preme piuttosto osservare sul piano pratico che la recente Riforma Cartabia ha elevato da euro cinquemila ad euro diecimila la competenza per valore del giudice di pace, con la conseguenza che una serie di controversie prima di competenza del Tribunale sono e saranno su di esso Giudice di Pace riversate; questa interpretazione, al di là della sua fondatezza, ha quindi il non trascurabile effetto pratico di sollevare il GdP di un carico di lavoro, non alto come sarebbe stato se la competenza fosse rimasta a cinquemila, ma certo non trascurabile.



Modernità, competenza e dedizione ai propri clienti nel mercato di luce e gas

◆ REDAZIONALE ◆ ENERGIA ◆ MERCATO

PolisEnergia è un'azienda italiana attiva dal 2012 nella vendita di energia elettrica e gas naturale. **Opera su tutto il territorio italiano, con forte radicamento nel nord Italia**, offrendo i propri servizi ad ogni tipologia di clientela: privati, imprese, pubbliche amministrazioni e condomini.

L'attività di **approvvigionamento** e tutti i procedimenti che ne conseguono, **sono stati rafforzati** grazie all'entrata nella compagine sociale di **ENET ENERGY, primaria società di trading** che opera nel mercato internazionale delle materie prime. **La forte sinergia commerciale con Enet Energy rappresenta un grande vantaggio competitivo** che permette di garantire un servizio di maggiore qualità e sicurezza ed offrire soluzioni innovative e personalizzate in base alle esigenze dei propri clienti.

Grazie alla pluriennale **collaborazione con Amministratori di Condominio**, PolisEnergia è in grado di fornire **soluzioni convenienti e personalizzate** per la fornitura di energia elettrica e gas degli spazi condominiali. Inoltre, mette a disposizione servizi di **consulenza energetica** con personale qualificato e competente in grado di rispondere ad ogni domanda, attraverso un servizio di assistenza tecnica volto a risolvere rapidamente problemi o malfunzionamenti. La società mette a disposizione dei propri clienti anche **servizi smart** che **facilitano la gestione** delle utenze nell'ambito delle attività relative **all'amministrazione degli stabili condominiali**.



◆ NOME
PolisEnergia

◆ CONTATTI
www.polisenergia.it
tel 800911890

◆ SERVIZI
Luce o Gas, a prezzo fisso o variabile,

Con **AGORA'**, la piattaforma di PolisEnergia creata per semplificare le attività degli Amministratori, è possibile gestire in piena autonomia e comodità tutte le **forniture condominiali di luce e gas**, controllare i consumi periodicamente, verificare lo stato dei pagamenti, scaricare moduli e ricevere assistenza. Accedendo all'area riservata, è possibile **visualizzare con un semplice click** le fatture per **le forniture condominiali, sempre disponibili online**. Con Agorà di PolisEnergia hai sempre a disposizione un **report** per ogni condominio, aggiornato con numero di fatture ed **elaborato sia per cassa che per competenza**, pronto per essere inserito nel rendiconto di gestione.

PolisEnergia è la scelta ideale per chi cerca un partner affidabile, attento alle esigenze di tutti, poiché offre servizi innovativi e personalizzati che facilitano la gestione di grandi e piccoli condomini.



Agorà

LA SOLUZIONE PER LA GESTIONE DELLE FORNITURE CONDOMINIALI.

Una sola comunicazione per le tue bollette

Tutto a portata di click

Aggiornamenti semplificati

Rendiconto di gestione ottimizzato



polis
energia

AGORÀ è un prodotto Polisenergia s.r.l.
Via Roberto Wenner, 57 • 84131 Salerno (SA)
www.polisenergia.it

seguici su



CHIAMA
il nostro numero verde

800 911 890



INVIA
un messaggio whatsapp al numero
+39 089 983 70 42



SCEGLI
la tariffa giusta per te sul nostro sito
www.polisenergia.it

Intervista a Maria Rosa Cristina Venuti

◆ STUDIO VENUTI ◆ AMMINISTRATORI SI NASCE O SI DIVENTA?



a cura di Stefano Valera

È il 16 di ottobre. Le temperature alte dell'estate stanno lasciando finalmente spazio ai primi freddi di un autunno ormai inoltrato... In questa parte nordovest di Milano, c'è lo studio di Maria Rosa Cristina Venuti, in una tranquilla via privata "dei Frassini", vicina a via Mac Mahon.

Nel giardino pubblico delimitato dalla ferrovia intravedo qualche anziano, qualche cane e tanto verde apparentemente risparmiato dal tremendo nubifragio che a fine luglio ha colpito la nostra città.

Maria Rosa mi accoglie nello studio, sorridente, insieme a una sua collaboratrice.

- È qui da molti anni? Come e quando ha iniziato la sua attività di amministratore condominiale?

"È passato molto tempo ormai... Allora studiavo Economia all'Università Cattolica.

"Ricordo che abbiamo deciso, verso la fine del 1997, insieme a mio padre, di seguire un corso per amministratori condominiali. Mi sono subito appassionata a questa materia, al punto che l'anno seguente ho partecipato a un bando del Politecnico di Milano, finanziato da un fondo sociale europeo, per un corso di amministratore manager in Edilizia residenziale rivolto a laureati e laureandi.

"Così sono stata ancora più 'coinvolta', tanto da decidere di lasciare gli studi e dedicarmi completamente a questa attività. Mio padre già collaborava allora con qualche caf e così nel 1999 ho aperto una partita iva, firmando subito una convenzione con un Caf. E mi sono associata alla FNA (Federazione Nazionale Amministratori) dell'Avvocato Rezzonico, una persona di indubbio valore in quel settore".

- Quando ha deciso di entrare in Anapic e perché?

"Non esistendo di fatto un Albo degli amministratori di Condominio, mi sono sempre appoggiata nel tempo a qualche organizzazione... Finché anni fa ho conosciuto personalmente Lucia Rizzi, la presidente di Anapic.

"Ci siamo subito piaciute: il suo approccio è stato ed è sempre entusiasta e costruttivo... Lucia è costantemente molto 'vicina' ai suoi amministratori: se occorre qualcosa, o è necessaria una risposta rapida a un problema condominiale, lei cerca sempre di aiutare chi le chiede un consiglio. Inoltre Anapic organizza spesso corsi e incontri, fondamentali per un aggiornamento professionale in questo ambito".

- Quanti condomini amministra attualmente?

"Una trentina circa, praticamente quasi tutti a Milano".



◆ NOME
Maria Rosa Cristina Venuti

◆ PROFESSIONE
Amministratore di condominio

◆ CONTATTI
Studio Venuti Maria Rosa Cristina
Telefono 02 39 26 23 58
Via Dei Frassini, 43 - 20156 Milano (MI)

- È cambiato qualcosa dopo l'approvazione della legge 220 del 2012 nello svolgimento delle sue mansioni?

"Sicuramente tante cose. Già a partire dal 1998, quando comunque il condominio è diventato ufficialmente 'sostituito d'imposta', tutti gli adempimenti si sono moltiplicati..."

"Poi c'è stato il periodo del Covid, con i molti ritardi nella celebrazione delle assemblee..."

"Ma pian piano siamo riusciti a recuperare, organizzandone molte on line. Così ancora oggi tengo varie assemblee da remoto. Certamente è molto più comodo lavorare da casa, anche se io preferisco in genere tenere le assemblee 'in presenza'".

- E per quanto riguarda il Superbonus? Ha avuto qualche esperienza negli stabili da lei amministrati?

"No. Anche se ho fatto eseguire alcuni preventivi e studi di fattibilità.

"Ma alla fine non abbiamo mai avviato alcun progetto di ristrutturazione relativo al Superbonus..."

"Invece ho intrapreso molti lavori con rimborso al 90% per le facciate di alcuni stabili che ne avevano bisogno. E in quei casi è sempre andato tutto bene".

- Ma lei che ne pensa? Ci sono state di recente alcune dichiarazioni del Governo in merito...

"Penso che avrebbe potuto rappresentare uno strumento prezioso per realizzare efficientamenti di edifici, ma è stato mal gestito e ha solo contribuito a far crescere i costi in edilizia e creato dubbi e perplessità".

- E in materia di sicurezza dei condòmini?

"Beh, anche in questo caso non esistono molte alternative, relativamente alle soluzioni possibili da adottare..."

"Diciamo che - oltre a consigliare sempre ai condomini prudenza nell'aprire i cancelli del condominio agli estranei - la soluzione più praticabile resta quella di

installare telecamere... Avendo sempre anche dei videofoni efficienti...

"Certo, in alcuni casi, forse la guardiania sarebbe più adatta, ma i suoi costi - ho fatto fare di recente dei preventivi - sono molto elevati per un condominio".

- E per quanto riguarda le soluzioni informatiche più recenti: bacheche elettroniche e collegamenti internet?

"Facciamo sempre molta fatica a guardare al futuro, anche perché - costi a parte - spesso i fruitori dei servizi sono per la maggior parte anziani, poco pratici in materia di nuovi strumenti digitali. Io sono comunque sempre disponibile e rintracciabile al telefono in caso di necessità o altro...".

- Possiamo quindi concludere che - almeno nel suo caso - "gestore di immobili" lei lo è diventata per

scelta e passione, tenendosi sempre aggiornata con il passare degli anni ...

"Assolutamente sì! Non ho rimpianti se guardo indietro alle mie scelte...

"Però vorrei aggiungere una piccola 'nota'...

"Devo registrare quello che a me sembra un profondo cambiamento dei condomini amministrati. Soprattutto dopo il Covid ho la sensazione che le persone si siano un po' 'inacidite', come fossero sempre alla ricerca di un 'capro espiatorio' sul quale scaricare le loro nevrosi e fragilità.

"Così tutto diventa più difficile, in ambito condominiale: molti condòmini infatti, presi singolarmente, sono ragionevoli e moderati... Ma quando si riuniscono, in assemblea ad esempio, danno vita a un consesso ben poco 'gestibile', che sembrerebbe solo in cerca di 'risse', anziché di sagge soluzioni ai problemi condominiali trattati".



SOLARE TERMICO
Produzione di Acqua Calda ed Energia Autonoma



GEOTERMIA
Produzione di riscaldamento e condizionamento con impatto ambientale minimo



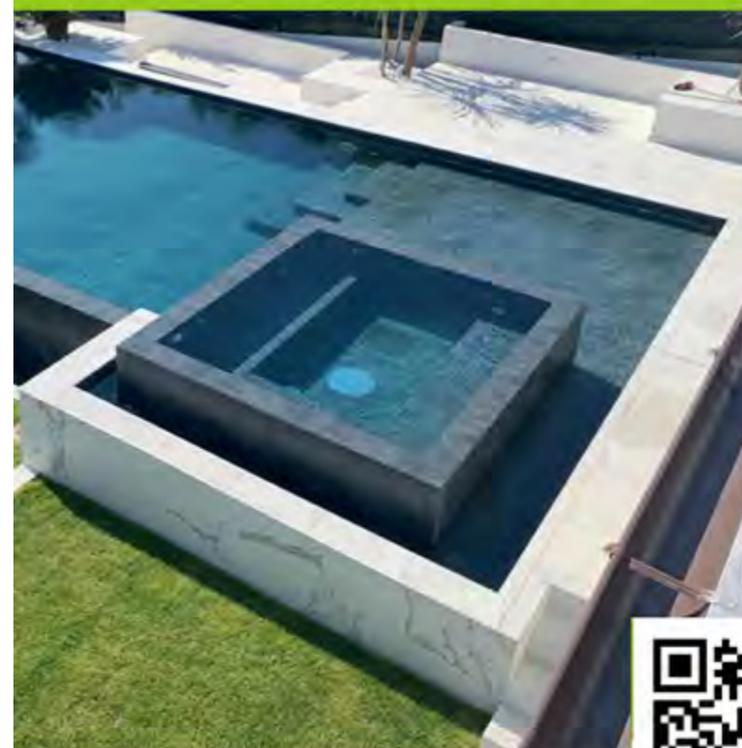
FOTOVOLTAICO
Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0

TECHNO SERVICES MILANO
Energia Alternativa

SOLUZIONI TECNOLOGICHE CHE UNISCONO RISPARMIO E MASSIMO RISPETTO AMBIENTALE

Techno Services Milano è un'azienda che ha per oggetto la ricerca, sviluppo e la produzione di prodotti e servizi innovativi ad alto valore tecnologico

**LA NOSTRA MISSION
E' DARE AL CLIENTE UN SERVIZIO
DI QUALITA' A 360°
ABBIAMO QUINDI UN TEAM
SPECIALIZZATO NELLA COSTRUZIONE
DI PISCINE INTERRATE
E FUORI TERRA**



IMPIANTI

Progettazione, Installazione e Manutenzione impianti di condizionamento, riscaldamento e sistemi Ibridi



Via Cascina Barocco 4
20152 Milano

+39 328 68 19 155
info@tsmilano.it

ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

UNA PRESENZA GLOBALE



CB CERT

IL VALORE AGGIUNTO DELLA COMPETENZA

CB Cert

www.cbcert.it - info@cbcert.it

39 (085) 9506085

I suoi servizi: Sistemi di Gezione; ispezioni&audit

GUIDO UN'AUTO NUOVA. E NON L'HO COMPRATA.



MOBILITÀ

COL NOLEGGIO A LUNGO TERMINE, TI DIAMO AUTO, ASSICURAZIONE, ASSISTENZA E MANUTENZIONE. TUTTO COMPRESO, CON UN CANONE FISSO MENSILE CHE NON CAMBIA PER TUTTA LA DURATA.



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI
IN BASE AL MODELLO SCELTO



NESSUN COSTO
AGGIUNTIVO



RITIRO
DELL'USATO

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377
32248@unipolsai.it

CERNUSCO SUL NAVIGLIO ·
Via Leonardo Da Vinci, 35 · Tel. 02 92140259

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
www.assiplansrl.it

UnipolRental
NOLEGGIO A LUNGO TERMINE

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione, leggere: il contratto di noleggio a lungo termine disponibile in agenzia, il Set Informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it

Anapic News

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE ◆ ANAPIC

ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS + CONDOMINIO ◆ IL SOLE 24 OR ◆ 9 FEBBRAIO 2023

Partnership tra Anapic, l'ente di certificazione CB-Cert e l'associazione Onsip

Al termine del corso di formazione gli Associati otterranno anche un attestato di qualità

Anapic sta per raggiungere un nuovo importante traguardo che qualifica e certifica tutti gli amministratori iscritti per elevare la professionalità e la competenza a garanzia dei propri amministrati.

Gli associati Anapic avranno, grazie alla partnership di formazione con l'ente di certificazione CB-Cert e l'associazione Onsip, in base alla legge 4/2013, l'Attestato di Qualità relativo alla professione di amministratore di condominio che ne valorizza e certifica le competenze.

Ogni associato Anapic - precisa una nota - avrà un doppio attestato: sia per il corso di formazione relativo all'aggiornamento professionale sia l'attestato di qualità.

"Daremo massimo risalto a questo importante obiettivo professionalizzante - ha commentato soddisfatta la presidente di Anapic, Lucia Rizzi - anche preparando una comunicazione ad hoc da trasmettere ai condòmini per far conoscere il percorso professionalizzante intrapreso".

ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS ◆ IL SOLE 24 ORE ◆ 12 MAGGIO 2023

Polis Energia e Anapic insieme per una gestione efficiente delle utenze energetiche condominiali

Introducendo una tariffa unica per i 12 mesi di fornitura si agevola l'attività dell'amministratore e si aiutano i condòmini, sottolinea la presidente Anapic Lucia Rizzi

In una nota Polis Energia e Anapic (Associazione nazionale degli amministratori professionisti immobiliari e condòmini) hanno annunciato la sottoscrizione di una convenzione nazionale finalizzata a migliorare la gestione delle utenze di energia elettrica e gas nei condòmini e nelle abitazioni condominiali.

L'accordo prevede un approccio innovativo per semplificare la gestione delle utenze energetiche all'interno dei condòmini, introducendo una tariffa unica per i 12 mesi di fornitura.

Questa soluzione garantirà ai condòmini e ai residenti un prezzo fisso, eliminando le fluttuazioni dei costi e garantendo stabilità finanziaria per tutto l'anno.

La collaborazione tra Polis Energia e Anapic includerà anche l'implementazione di soluzioni tecnologiche avanzate per la misurazione e il monitoraggio dei consumi energetici nei condòmini, al fine di individuare inefficienze e adottare misure correttive tempestive per ridurre i consumi e promuovere la sostenibilità ambientale.

Grazie a questa collaborazione, i condòmini e le abitazioni condominiali potranno beneficiare di una gestione energetica più efficiente, risparmiando sui costi.

Questa convenzione rappresenta un importante passo avanti verso la semplificazione delle procedure e l'ottimizzazione dei costi energetici per i condòmini e i residenti.

Lo conferma la Presidente Anapic, Lucia Rizzi: «Siamo entusiasti di questa partnership strategica tra Polis Energia e Anapic, che permetterà di offrire una gestione energetica efficiente e trasparente ai condòmini di tutta Italia, agevolando l'amministratore di condominio in ordine alle pratiche amministrative e alla trasparenza delle forniture.

Continueremo a lavorare insieme per promuovere la sostenibilità energetica e migliorare la qualità della vita delle comunità condominiali».

Aumento mutui e spese condominiali

Anapic ha lanciato un appello alle istituzioni per intervenire a favore delle famiglie italiane che - dopo i rincari delle materie prime, gli effetti della guerra, i prezzi esorbitanti della benzina - ora sono a fare i conti con i tassi di interessi esorbitanti delle banche e dei mutui.

La presidente di Anapic, Lucia Rizzi, chiede al Governo, ma anche alle banche, di individuare soluzioni per agevolare i pagamenti dei mutui, mettendo in condizione i condomini che non sono riusciti a completare i lavori di riqualificazione edilizia del 110% e del 90% di aprire finanziamenti per sostenere le spese straordinarie che si sono aggiunte a quelle ordinarie.

Molti amministratori di condominio hanno chiesto ai condomini anticipi cospicui per pagare le bollette del riscaldamento, mettendo in crisi le famiglie che devono sostenere anche altre spese condominiali.

“È necessario riequilibrare la situazione e consentire alle famiglie di sostenere le spese garantendo delle rate sostenibili - osserva in una nota la presidente Rizzi - altrimenti si rischia il collasso economico già evidente nelle famiglie italiane. Auspico soluzioni di buon senso da parte della politica e delle banche”.



Richiesta di una proroga per gli adempimenti fiscali

Diventa sempre più difficile per gli amministratori di condominio far quadrare i bilanci.

La presidente di Anapic, Lucia Rizzi, aveva già chiesto un supporto a governo e banche per aiutare le famiglie nella difficile congiuntura economica in cui versa il nostro Paese, con un 'caro vita' eccessivo e un aumento vertiginoso dei tassi dei mutui contratti per l'acquisto della casa.

Ancora la presidente Rizzi fa presente la necessità di “una proroga dei versamenti fiscali da parte dei contribuenti e dei professionisti”, unendosi all'appello lanciato qualche giorno fa dall'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano.

Lucia Rizzi esorta in particolare “le istituzioni a intervenire per evitare l'inevitabile collasso economico a cui il Paese sta andando incontro, con una sempre più evidente crisi che divide la società in ricchi e poveri”.

Annulare le sanzioni in Area C

Al rientro dalla vacanze molti cittadini si sono trovati numerose multe del Comune di Milano inviate nel mese di agosto e quindi impossibili da pagare nella misura ridotta in caso di pagamento entro i 5 giorni. Molte di esse si riferiscono a violazioni dell'area C compiute a luglio nel periodo delle alluvioni quando le strade erano impercorribili e l'unico modo per giungere a destinazione era entrare in Area C. Inoltre molti mezzi pubblici di superficie non erano utilizzabili perché la situazione, come noto, è tornata alla piena normalità solo il 2 settembre.

Anapic, attraverso la sua presidente Lucia Rizzi, ha rivolto un appello all'assessore all'urbanistica Gianluca Comazzi, affinché si disponga l'annullamento delle sanzioni amministrative irrogate nel periodo delle alluvioni nelle zone in cui la circolazione dei mezzi pubblici era sospesa a causa dei lavori di rimozione degli alberi caduti, a seguito del tornado

che ha colpito la città durante la fine di luglio 2023.

“Sarebbe altresì opportuno - prosegue in una nota la presidente Rizzi - consentire a coloro che già godono dei permessi di cui alla legge 104, ovvero che ne sono in possesso, di essere esentati dal divieto di circolazione in area C se e nella misura in cui l'ingresso in tale area si renda necessario per prestare assistenza a un disabile”.

Decoro architettonico e salubrità dell'acqua

Sono ripresi a ottobre 2023 i corsi organizzati da Anapic per l'aggiornamento degli amministratori di condominio come previsto da Dm 140/2014 in modalità on line.

Il primo corso del 12 ottobre verterà sugli aspetti legali in ordine al decoro architettonico e ai regolamenti di condominio e sarà tenuto da Roberto Rossi, avvocato, già relatore ai corsi organizzati con l'Ordine degli Avvocati di Milano. Il 25 ottobre - sempre in modalità on line - viene approfondita la norma relativa all'acqua, alla sua salubrità e a tutto ciò che il professionista deve sapere; il relatore sarà il biologo Claudio Tassi, referente della società Aqaria già convenzionata con Anapic.

Hanno annunciato l'inizio dei corsi la presidente di Anapic, Lucia Rizzi, e il responsabile scientifico dei corsi, l'avvocato Augusto Cirila, esperto in materia condominiale: il fine è un aggiornamento efficace per tutti i professionisti in questo settore, in relazione alle novità continue dettate dalle norme.

Proroga per il superbonus

In una nota della Presidente di Anapic, Lucia Rizzi, si richiede una proroga per fruire del Superbonus - in scadenza il prossimo 31 dicembre 2023 - per i condomini che hanno già avviato il procedimento, al fine di consentire agli operatori di settore di ultimare i processi di riqualificazione già avviati in precedenza.

“Se è vero che ci sono state parecchie criticità nell'applicazione della norma che prevedeva la riqualificazione edilizia ed energetica dei condomini - si legge nella nota - ora il Governo deve dare la possibilità agli amministratori di condominio che hanno già fruito e applicato correttamente la norma Superbonus di non arrivare al 31 dicembre 2023 in affanno, con il rischio di non riuscire a completare opere e pratiche burocratiche a vantaggio dei condomini che hanno avviato da tempo il procedimento di riqualificazione”.

“Auspichiamo - conclude la presidente Rizzi - che il Governo tenga presente tale puntuale richiesta, indispensabile per evitare ulteriori problematiche di completamento delle opere e di esborsi economici a danno dei proprietari che hanno autorizzato l'iter tempo fa”.



CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



UNISALUTE 360°

SCOPRI COME **PROTEGGERE LA TUA SALUTE** DALLA PREVENZIONE ALLE CURE,
CON UN'**ASSISTENZA MEDICA DEDICATA** SEMPRE INCLUSA.



**PERSONALIZZA
LA TUA COPERTURA
CON PACCHETTI
AGGIUNTIVI**



**RISPARMIA CON
TARIFFE AGEVOLATE
PRESSO STRUTTURE
CONVENZIONATE
CON SISALUTE***



**PROTEGGI LA TUA
FAMIGLIA CON
UNA COPERTURA
AMPIA**



**PRENOTA LE PRESTAZIONI
IN MODO SEMPLICE
E RAPIDO CON
L'APP UNISALUTE**

Quando si parla di salute, UniSalute risponde.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
39682@unipolsai.it

* Il servizio di Tariffe Agevolate opera sia in caso di esaurimento delle Somme assicurate relative alle garanzie indicate in Polizza sia in caso di prestazioni non espressamente previste o escluse dalla Polizza. Il costo delle prestazioni è totalmente a carico dell'assicurato.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato su www.unipolsai.it e su www.unisalute.it.
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

UniSalute
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE