

# Casa Comune

Periodico ACAP n. 3 / 2022



L'anatocismo Bancario e la mediazione

Le comunità energetiche

Danno da infiltrazione d'acqua

Pignoramento dei crediti d'imposta

Il condominio come sostituto d'imposta

Casa | Condominio | Tecnologia per l'abitare  
Immobiliare | Tutela del consumatore | Mediazione



Prof. Giuseppe Iacomino **Editoriale**

3



Avv. Nunzio Costa **La rubrica del presidente**

5



Dott.ssa Valentina Tussi, **L'anatocismo bancario e la mediazione**

7



Rag. Gianfranco Trinchillo **Il condominio come sostituto d'imposta**

10



"Accendi il buio" **Cosa facciamo per combattere l'autismo**

13



Annalisa Coccia **Come far fronte a tutte le sfide della professione?**

15



Avv. Salvatore Rocca **Il danno da infiltrazione d'acqua nel condominio**

19



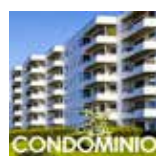
Rag. Pierpaolo Lusci **Le comunità energetiche nei condomini. Opportunità di risparmio e di guadagno.**

24



Avv. Selene Costa **Il pignoramento dei crediti d'imposta**

27



Rag. Gianfranco Trinchillo **Documentazione importante da conservare**

30



## Editoriale - Come cambia il clima oggi

Prof. Giuseppe Iacomino

In questo mio redazionale voglio parlare degli aspetti climatici che sta subendo il nostro pianeta. Parlare di clima è subito associato agli ambienti naturali. Che cosa è il clima da un punto di vista scientifico? Indica diversi aspetti dell'atmosfera, come la temperatura, le precipitazioni, la pressione, presenti in un Paese per tanto tempo. Come noi sappiamo definire l'aria che ci circonda calda o fredda, viene indicata da una grandezza fisica che è temperatura e la sua misura è il Kelvin, anche se noi oggi misuriamo la temperatura i gradi celsius ( $^{\circ}$  C), quella che viene usata nei programmi televisivi riguardanti il meteo. La pressione indica il peso dell'aria,

l'aria fredda essendo più pesante scende verso il basso e quindi avremo una bassa pressione, mentre l'aria calda essendo più leggera sale verso l'alto quindi si ha un'alta pressione, non ci dobbiamo dimenticare il vento che sposta zone di aria da un luogo all'altro. Oggi le condizioni climatiche stanno terribilmente mutando gli aspetti degli ambienti naturali, che sono composti dalla flora e dalla fauna i quali circondano l'essere umano. Il clima dipende anche dalle caratteristiche fisiche di un territorio, dalla presenza di catene montuose dai fiumi, da laghi e dai mari. Il continuo disboscamento da parte del genere umano soprattutto riguardante le foreste





pluviali sta mettendo in serie pericolo l'ecosistema del nostro pianeta, facendo aumentare sensibilmente di circa 2° C la temperatura in questi ultimi decenni, avendo inverni sempre meno rigide e estati sempre molti roventi. Tutto ciò sta portando allo scioglimento dei ghiacciai sia in Groenlandia che in altre parti del mondo, non ci dobbiamo dimenticare quello che è successo nella Marmolada in trentino, dove una lastra di ghiaccio si è staccata e ha creato numerosi morti nel mese di luglio scorso, tutto ciò ci deve far riflettere affinché la situazione non diventi sempre più catastrofica come nel caso della siccità dove le risorse idriche stanno sempre più scarseggiando, i fiumi si sono quasi prosciugati, vedi il Po dove il livello dell'acqua si è abbassato di molto e il mare sta prendendo il sopravvento sul fiume alla foce, le nostre pianure stanno diventando sempre aride proprio per le scarse precipitazioni atmosferiche, mettendo a rischio la produzione agricola per la difficoltà di reperire acqua per irrigare i campi. Con l'aumentare della temperatura del nostro pianeta si sta riscaldando anche l'acqua del mare avendo sempre oceani sempre più caldi e questo sta facendo cambiare anche gli ecosistemi marini, perché il mare è di fondamentale impor-

tanza per la vita dell'essere umano sotto l'aspetto alimentare. Noi oggi dobbiamo acquisire la coscienza di salvare il pianeta Terra dalla continua mortificazione che subisce ad opera della mano dei suoi occupanti, dobbiamo sempre più sviluppare una coscienza ecologista per salvare il nostro ecosistema da ogni tipo di inquinamento, liberare il pianeta composto da acque e da suoli da sostanze o materiali dannosi per l'ambiente, che interferiscono con i naturali meccanismi di funzionamento degli ecosistemi di compromettere la qualità della vita umana. Mi auguro che lo sviluppo economico nei prossimi anni non porti a peggiorare la situazione e si possono trovare delle contromisure per arginare il fenomeno, come non dipendere più dalla plastica e dai combustibili fossili che tanto danni stanno procurando alla salute umana. Speriamo che le energie alternative come le auto elettriche e le fonti rinnovabili come il fotovoltaico e l'eolico e motori alimentati ad idrogeno possono veramente dare quel cambiamento di rotta desiderato da tanti paesi quando si riuniscono nelle loro conferenze riguardando l'ambiente, per trovare delle soluzioni comuni a tutti i membri della collettività. Io sono ottimista, viva l'ambiente pulito e sano.





## La rubrica del presidente. Il caro bollette e il risparmio possibile

Avv. Nunzio Costa

Di recente sono stati tantissimi i contatti che abbiamo ricevuto dai nostri associati per chiedere consigli su come comportarsi per affrontare la crisi energetica, che di conseguenza diventa crisi economica.

Gli amministratori che gestiscono caldaie centralizzate sono preoccupati del fatto che i loro amministrati non riusciranno ad onorare i paga-



menti dei contributi condominiali. Ci siamo sentiti in dovere, quindi, di esporre il costo medio in bolletta di una caldaia ed i consumi di gas (medi), cercando di fornire alcuni consigli a costo zero per risparmiare. Quanto gas consuma una caldaia? Con o senza caro bollette l'impatto di una caldaia sulla bolletta del gas è sempre piuttosto elevato. In questo inverno 2022-2023 il rischio è di vedere cifre raddoppiate per mantenere la stessa temperatura in casa degli scorsi anni.

La caldaia a gas lavora soprattutto in inverno, per scaldare l'abitazione attraverso i termosifoni, ma talvolta fornisce anche acqua calda

tutto l'anno. Il consumo è quindi da intendere su scala annuale.

Da evidenziare che, per risparmiare, un primo modo è dotarsi dei diversi sistemi di riscaldamento in alternativa all'utilizzo dei termosifoni, quasi tutti con un impatto più basso in bolletta.

Sono ancora troppi gli italiani che hanno una caldaia a gas che non rinnovano, anche se ci sono diversi incentivi per cambiarla.

Ma quanto gas consuma una caldaia?

La risposta è che dipende proprio dalla tipologia della caldaia, la sua efficienza e il tempo di utilizzo e soprattutto prendere alcuni parametri, quali:

- capacità della caldaia
- costo del gas al metro cubo
- tipologia di caldaia
- efficienza della caldaia
- manutenzione
- dispersione
- tempo di utilizzo

Per avere una chiara idea di quanto gas consumi la propria caldaia non si può quindi soltanto tenere conto del costo del gas al metro cubo e del tempo di utilizzo. Questi sono solo due elementi di una lunga lista di fattori che determinano il consumo e quindi il costo di una caldaia a gas.

Si può fare, quindi, solo una media del consumo di gas di una singola

caldaia e quindi una media del costo annuale di questa in bolletta. In genere una caldaia standard a gas da 24 kW per un'ora di utilizzo consuma circa 2-12 kWh. Il consumo di gas varia quindi da 0.20 a 1,25 metri cubi.

In bolletta questo si traduce in 85-90 euro mensili e a circa 1.000 euro annuali (dati 2019). Il costo in bolletta dipende quindi dal prezzo del gas e quest'anno ha toccato cifre elevate, solo nel 2022 ci sono stati diversi rincari, dal +76% del primo trimestre, fino all'attuale +22%. Ci si può quindi aspettare un costo annuale intorno ai 2.500-3.000 euro.

Per risparmiare sulla bolletta del gas il consiglio è quello di investire in una

caldaia di ultima generazione, efficiente e non a rischio dispersione. In mancanza, occorrerà:

- limitare la dispersione (creare un ambiente isolato)
- non coprire i caloriferi
- differenziare la temperatura tra corridoi e stanze, più basso nelle zone di passaggio e più alte nelle stanze principali
- installare un timer centralizzato
- fare manutenzione regolare alla caldaia

Senza dimenticare il sempre-verde impianto a pompa di calore, se si dispone di uno spazio idoneo ad accogliere i pannelli fotovoltaici.





**Dott.ssa Valentina Tussi**

## **L'anatocismo bancario e la mediazione**

L'anatocismo consiste nell'applicazione di interessi su interessi che sono già scaduti e che, a seguito della capitalizzazione, vengono presi come base di calcolo per nuovi interessi. L'art. 1283 c.c. pone un espresso divieto all'anatocismo laddove dispone che "In mancanza di usi contrari, gli interessi scaduti possono produrre interessi solo dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza, e sempre che si tratti di interessi dovuti almeno per sei mesi".

Il fenomeno dell'anatocismo in ambito bancario ha determinato un considerevole sviluppo del contenzioso tra gli istituti di credito e i loro clienti, sia per le linee di credito relative ai fidi, sia per l'ammortamento dei mutui ipotecari. Infatti dall'eventuale calcolo degli interessi in regime di capitalizzazione composta e non semplice, deriva una crescita del debito esponenziale.

Il calcolo dell'anatocismo va fatto rielaborando contabilmente le operazioni pecuniarie compiute e valutando se l'ammontare degli interessi è stato inficiato dal computo di elementi che non avrebbero dovuto essere inseriti nella relativa base di calcolo.

Si tratta di un'operazione complessa che tende a valutare se gli interessi

richiesti sono calcolati solo sulla somma dovuta o sulla somma dovuta maggiorata degli interessi già scaduti.

In quest'ultimo caso, infatti, la base di calcolo della percentuale che va a costituire il tasso di interesse cresce progressivamente in maniera indebita e si ha anatocismo.

A partire dall'anno 2016 vi è stata l'emanazione del D.M economia (n. 343/2016) con cui si è stabilito che gli interessi debitori maturati nelle operazioni di raccolta del risparmio e di esercizio del credito non possono produrre interessi, ad eccezione di quelli di mora, che gli interessi debitori devono avere la stessa periodicità (almeno annuale) di quelli creditori e che entrambi questi ultimi due vanno conteggiati entro il 31 di dicembre.

Il decreto del 2016, poi, ha chiarito che, con riferimento alle aperture di credito regolate in conto corrente o in conto di pagamento e agli sconfinamenti di fido, gli interessi debitori devono essere contabilizzati separatamente dal capitale e che quelli relativi alle aperture di credito regolate in conto corrente e in conto di pagamento divengono esigibili a partire dal 1° marzo dell'anno successivo a quello in cui maturano.

Di recente, poi, è intervenuta anche una sentenza del Tribunale di Cre-



mona, con la quale si è chiarito che il contratto di mutuo che faccia riferimento al piano rateale di rimborso cd. alla francese, realizza, di per sé, una indeterminatezza contrattuale, che genera, quindi, l'esigenza da



parte del giudice di sostituire l'elemento (clausola) viziato, rideterminando il tasso di interesse ed il piano di ammortamento.

Tale revirement giurisprudenziale è foriero di ulteriore recrudescenza giudiziaria.

In un ambiente di diritto sostanziale così incerto, l'alternativa della mediazione consente di affrontare preliminarmente i punti critici in contestazione, anticipando gli esiti del giudizio e con l'efficacia di una sentenza di primo grado, esecutiva.

In particolare, alcuni organismi di mediazione, hanno nel regolamento la possibilità di consentire che una sola parte possa richiedere al mediatore di elaborare una proposta anche in contumacia dell'altra parte invitata.

Ma se la materia è molto tecnica, il mediatore avrà la necessità di av-

valersi di un ausiliario e potrebbe chiedere una consulenza tecnica che anticiperebbe gli effetti di un accertamento, che a tutti gli effetti potrebbe svolgersi in un giudizio solo a molti anni di distanza rispetto all'inizio del contenzioso.

A seguito della consulenza il mediatore elaborerà la sua proposta e la comunicherà alle parti, che avranno la facoltà di accettarla entro otto giorni dalla ricezione. In difetto di risposta la proposta si intenderà senz'altro rifiutata.

Tuttavia la consulenza non sarà inutilmente svolta, in quanto potrebbe essere acquisita nel successivo giudizio. Naturalmente è necessario che si rispettino determinate condizioni, ovvero che il consulente sia iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici d'ufficio tenuto presso il tribunale dello stesso circondario in cui si svolge la mediazione.

Soprattutto nel caso dei mutui ipotecari, sarebbe utile verificare il tasso applicato e la correttezza del piano di rimborso allegato al contratto di mutuo.

In caso di applicazione di interesse composto, si dovrebbe convocare la banca innanzi ad un organismo che abbia nel regolamento la possibilità di svolgere la consulenza tecnica in mediazione, al fine di consentire al mediatore di elaborare la proposta. La ricezione da parte dell'istituto della proposta, corredata da una perizia, potrebbe convincere la banca ad accettare una interlocuzione stragiudiziale, in difetto della quale la parte conserva sempre una perizia tecnica che potrebbe essere ripetibile nel successivo, eventuale, giudizio.





# ACAP

Associazione Condominiale  
Amministratori  
e Proprietari

Fondata nel 1999 – Accreditata al Mi.S.E.

Numero Verde  
**800 - 685531**

☎ 334 389 7941

[www.amministratoriacap.it](http://www.amministratoriacap.it)

[info@amministratoriacap.it](mailto:info@amministratoriacap.it)

[facebook.com/amministratori](https://facebook.com/amministratori)



L'innovativo portale  
con molte funzioni  
ed un solo obiettivo:  
velocizzare il lavoro  
dell'amministratore  
di condominio  
Solo per ACAP a  
130,00€

Polizza professionale  
Amministratori  
Immobiliari by ACAP  
130,00€





**Rag. Gianfranco Trinchillo**

## **Il condominio come sostituto d'imposta**

Nella mia ventennale esperienza ho avuto modo di gestire Condomini composti da poche unità immobiliari ed alcuni complessi residenziali. Ci soffermeremo sul primo caso dove la legge non impone l'amministratore. Mi riferisco a quelle realtà condominiali dove, in base alla

ta te la intesti in prima persona" ed altre motivazioni spesso fantasiose. Purtroppo, la realtà è ben diversa. Quando ci rechiamo presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate, dal commercialista oppure altro professionista spesso non ci vengono illustrate le incombenze che ne deriva



legge 220/2012, gli stabili con meno di otto unità immobiliari non hanno l'obbligo di avere l'amministratore. Di questa problematica bisogna occuparsene a fondo in quanto, proprio queste realtà sono le più vulnerabili e spesso le più problematiche. Un motivo particolare per quanto semplice rappresenta molte insidie: Il Codice Fiscale del Condominio. In queste piccole realtà accade spesso che nella scala comune nessuno degli aventi causa voglia per così dire "intestarsi" la fattura dell'Energia Elettrica e pertanto su consiglio di amici convergono di attivare il codice fiscale per le motivazioni più disparate tra cui "vedrai che si risparmia rispetto a quando la bollet-

dall'attivazione del "Codice Fiscale del Condominio"

Andiamo con ordine.

Il primo passo è attivare il Codice Fiscale dove è previsto che all'interno del documento di attribuzione è riportato il "legale rappresentante" di questo Condominio.

Inserire foto

Cosa succede?

Per tanti, forse consigliati male, continuano a persistere e gestire "in proprio" il Condominio, provvedendo a chiamare l'elettricista per un guasto, lo spurgo per la pulizia dei tratti fognari ecc. non consapevoli delle problematiche fiscali legate ad esso.

Facciamo un passo indietro.

Il Condominio pur non essendo una persona giuridica è sostituto d'imposta; quindi, deve essere munito di codice fiscale.

Può sembrare strano, ma ogni Condominio deve essere munito di proprio codice fiscale, distinto da quello dei singoli condòmini. Il codice fiscale del Condominio è necessario perché il Condominio è, nel nostro sistema normativo, un sostituto di imposta e dunque ha – come si usa dire – una sua propria titolarità fiscale.

Come dicevamo, il codice fiscale del Condominio è necessario perché il condominio, pur non essendo un soggetto giuridico è comunque un ente con propria titolarità fiscale: il codice fiscale del condominio è necessario perché il condominio è un sostituto di imposta.

Infatti, il condominio, tramite il proprio amministratore o legale rappresentante nel caso di Condomini con poche unità, deve:

- effettuare le ritenute d'acconto previste dalla legge in relazione alle somme dovute dal condominio ai professionisti che prestano la propria opera in suo favore (si pensi agli avvocati che patrocinano il condominio), agli appaltatori (ad esempio le ditte di pulizia) e ai lavoratori dipendenti (si pensi, ad esempio, al portiere dello stabile condominiale);
- versare le ritenute stesse con modello F24, che per essere correttamente compilato richiede l'indicazione del codice fiscale di chi poi effettivamente procede al paga-

mento in favore dell'erario;

- redigere la certificazione unica per attestare le ritenute d'acconto effettuate nell'anno fiscale;
- redigere e presentare il modello 770

Tutte queste attività non potrebbero essere svolte senza preventiva attribuzione del codice fiscale al condominio

Passiamo alle incombenze fiscali annue.

Il modello 770.

Nel caso di omessa dichiarazione da parte del sostituto d'imposta bisogna rifarsi all' articolo 2 del d.lgs. n.471 del 1997:

- la sanzione amministrativa va dal 120% al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate, con un minimo di € 250. Qualora le ritenute relative ai compensi, interessi ed altre somme, sebbene non dichiarate, sono state versate interamente, si applica la sanzione amministrativa da € 250 a € 2.000;
- Se viene presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo e prima dell'inizio di qualunque attività amministrativa di accertamento di cui abbia avuto formale conoscenza, si applica la sanzione amministrativa dal 60% al 120% dell'ammontare delle ritenute non versate con un minimo di € 200. Mentre è prevista una sanzione da € 150 a € 50 se la dichiarazione omessa è stata presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione

relativa al periodo d'imposta successivo e le ritenute sono state versate malgrado non siano dichiarate.

- Inoltre, si applica la sanzione amministrativa di € 50 per ogni percipiente non indicato nella dichiarazione presentata o che avrebbe dovuto essere presentata. La sanzione è ridotta a € 25 nei casi in cui le ritenute siano state versate interamente e la dichiarazione sia stata presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo.
- Se invece la responsabilità del tardivo / omesso invio sia da attribuire all'intermediario abilitato delegato si applica la sanzione prevista va da 516 a € 5.164.

sito software messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate: la richiesta in forma telematica del codice fiscale del condominio è obbligatoria per i casi di estinzione del condominio, sua fusione con altre entità condominiale, o di concentrazione e trasformazione.

Occorre comunicare tempestivamente eventuali cambiamenti dei dati inseriti nel modello AA5/6 in qualunque forma presentato; ai fini della corretta tenuta del codice fiscale del condominio occorre anche comunicare tempestivamente il cambio di amministratore, qualora deliberato dall'Assemblea o disposto dal tribunale.



Il modello per l'attribuzione del codice fiscale al condominio deve essere presentato a mani presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate o spedito tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

È possibile anche inviare il modulo per la richiesta di attribuzione del codice fiscale del condominio per via telematica, utilizzando l'app-

In Caso di mancata comunicazione è prevista un'ammenda che va dai 500€ ai 2.000€.

Concludo la dissertazione invitando, come un antico proverbio recita "il risparmio non è mai un guadagno", a stare molto attenti ai Condomini senza amministratore in quanto le sanzioni sono sempre dietro l'angolo.





## Associazione “Accendi il buio”

### Cosa facciamo per combattere l'autismo

Accendi il buio è un'associazione di famiglie, principalmente operante sul territorio cremonese e cremasco, costituita per dar voce a bambini ed adulti autistici. Propone attività, progetti ed interventi d'integrazione sociale e lavorativa. Fornisce supporto a genitori e fratelli. Offre sostegno psicologico e materiale nella vita quotidiana. **Il nome della nostra associazione deriva da una frase di un bambino autistico che voleva dire semplicemente al suo papà di “spegnere la luce”.**

Crediamo fortemente che creare cultura dell'Autismo passi attraverso la sua consapevolezza.

Ecco allora la scelta di condividere la nostra condizione, far sentire che ci siamo, esistiamo e abbiamo bisogno di ciascuno affinché l'autismo diventi conoscenza condivisa.

#### COS'È L' AUTISMO

I disturbi dello spettro autistico (dall'inglese Autism Spectrum Disorders, ASD) sono un insieme eterogeneo di disturbi del neurosviluppo caratterizzati da deficit persistente nella comunicazione sociale e nell'interazione sociale in molteplici contesti e pattern di comportamenti, interessi o attività ristretti, ripetitivi. Le caratteristiche della sintomatologia clinica possono essere estremamente eterogenee sia in termini di complessità che di severità e

possono presentare un'espressione variabile nel tempo. Inoltre, le persone nello spettro autistico molto frequentemente presentano diverse co-morbilità neurologiche, psichiatriche e mediche di cui è fondamentale tenere conto per l'organizzazione degli interventi.

#### I NOSTRI PROGETTI

Essere vicini alle famiglie significa offrire supporto anche realizzando qualcosa di concreto. Per questo abbiamo pensato ad alcune attività che coinvolgessero i nostri bambini e ragazzi in momenti di svago, divertimento, sport.

#### PROGETTO ATLETICA

Grazie alla collaborazione con il CSI (Centro Sportivo Italiano) di Cremona, i nostri ragazzi possono sperimentare una nuova attività, quella della corsa, accompagnati da professionisti sportivi ed educatori professionali. Le attività si svolgeranno presso la Palestra del Seminario Vescovile di Cremona, due pomeriggi alla settimana da Ottobre a Giugno. Il progetto è gratuito e dedicato a bambini/ragazzi con disabilità, soci di Accendi il Buio.

#### PROGETTO TEMPO LIBERO

Obiettivo: coinvolgere i ragazzi in attività ricreative, di svago e divertimento  
Chi: ragazzi associati over 16  
Quando: 2 pomeriggi a settimana; 2

sabati al mese da ottobre a giugno  
Cosa: Passeggiate, Visite organizzate ad alcune realtà del territorio (es.: aziende, studi televisivi, società sportive, fattorie didattiche, bocciodromo, scuole di danza/canto/ballo. Visite a mostre, musei, biblioteca, chiese, palazzi; partecipazione ad eventi sul territorio di Cremona (Sagre, mercatini, fiere). Piccoli laboratori creativi o giochi in sede per le giornate di pioggia. Aperitivi e pizzate, cinema, proiezione di film in sede, bowling, tanto altro.

**MA...CHI È ROMEO?**

Romeo è il nostro pulmino speciale grazie al quale i ragazzi, insieme ad operatori, accompagnatori e volontari, possono raggiungere insieme (anche quelli che abitano più lontani) tante destinazioni per vivere bellissime avventure! Romeo ci ha portato in agriturismi, fatto-

rie, boschi, musei, scuole di danza, pizzerie, parchi di divertimento, e anche trasformare i nostri ragazzi in dolcissimi elfi consegnando i nostri panettoni di Natale. Ora Romeo ha qualche acciaccio meccanico serio. Una sua riparazione risulterebbe antieconomica vista la condizione generale del mezzo pertanto, presto, soprattutto per questioni di sicurezza, dovremo pensare ad un suo sostituto perché quello che si vive a bordo di Romeo è così bello che non possiamo pensare di farne a meno. Non VOGLIAMO pensare di farne a meno.

Ecco perché abbiamo pensato di aprire una raccolta fondi proprio per Romeo, perché i nostri ragazzi lo possano vivere ancora.

**Realizzate con noi questo sogno  
[www.accendiilbuio.org](http://www.accendiilbuio.org)**



## **Come far fronte a tutte le sfide della professione?**

Essere amministratori di condominio, oggi, richiede una moltitudine di competenze non solo professionali ma anche personali in diversi ambiti, talvolta anche molto distanti tra di loro. In tal senso, l'amministratore diventa un professionista quanto più versatile e, pertanto, la sua formazione dev'essere trasversale. Le sue responsabilità non si esauriscono all'interno dei condomini. Egli, infatti, prima ancora di amministrare un edificio, con tutti gli obblighi che ne conseguono, deve essere in grado di gestire il suo ufficio, con tutto il suo apparato di risorse e procedure. Dal momento che, nella maggior parte dei casi, egli amministra una moltitudine di condomini, è solo grazie a una efficace organizzazione che sarà in grado di gestire al meglio il suo lavoro.

Per ottimizzare e rendere efficace il suo operato, dunque, l'amministratore necessita di una formazione a 360 gradi.

Nel corso del suo mandato, infatti, numerose sono le attività da svolgere:

- Convocazione di assemblee condominiali almeno una volta l'anno ed esecuzione delle delibere;
- Disciplina delle parti comuni del condominio affinché la loro fruizione sia nell'interesse di tutti i condòmini;

- Gestione finanziaria. L'amministratore deve incassare le rate condominiali e pagare i fornitori tramite il conto corrente condominiale;
- Azione contro i condòmini morosi, anche per vie legali;
- Tutela del regolamento del condominio e delle parti comuni affinché lo stabile mantenga uno stato di decoro;
- Certificazione unica dei redditi, certificazione dei redditi dei sostituti d'imposta;



- Pagamento di eventuali dipendenti (come per esempio il portiere);
- Tenuta dei registri condominiali: registro anagrafico, dei verbali, di nomina e revoca, di contabilità. Inoltre, l'amministratore di condominio è il responsabile dell'osservanza delle norme di sicurezza all'interno dell'edificio e il garante della salute



e dell'integrità di chiunque vi acceda. Per questo, egli deve essere formato e costantemente aggiornato in tema di Sicurezza sul lavoro e Antincendio.

In quanto responsabile del trattamento dei dati personali, poi, egli è tenuto a formarsi e aggiornarsi in tema di Privacy.

Oltre ai compiti e agli obblighi che fanno capo all'amministratore all'interno del condominio, occor-

delle risorse interne (come impiegati/e o segretari/e) e a conoscere le procedure in grado di ottimizzare e rendere quanto più efficiente ed efficace il lavoro (come ad esempio l'utilizzo dell'archivio in cloud di verbali, fatture, registri e documenti di ogni tipologia).

Come far fronte, dunque, a tutte le sfide del mestiere in maniera puntuale e ottimale?

La soluzione è affidarsi a un'azienda



re considerare le attività all'interno del suo studio professionale. Ormai, infatti, quello dell'amministratore è un lavoro strutturato che si configura come una vera e propria azienda di cui egli è leader. In quanto tale, è tenuto ad occuparsi della gestione

che si propone di essere un unico partner per l'amministratore di condominio, fornendo consulenza e servizi a 360 gradi.

Hive Group spa, da oltre 15 anni, è il partner ideale degli amministratori di condominio. L'azienda opera nel



perseguimento di tre obiettivi principali: la tutela delle responsabilità dell'amministratore, l'analisi dei costi con eventuale recupero della redditività e l'ottimizzazione dei processi interni in termini di costi e tempo. Svariati sono gli ambiti di intervento, per ciascuno dei quali Hive Group spa prevede consulenza, formazione e aggiornamento costante. Essi sono: privacy, sicurezza sul lavoro, antincendio, luce e gas, verifiche e certificazioni degli impianti elettrici e di messa a terra, ascensori, cancelli automatici, analisi delle acque, contabilizzazione del calore, Superbonus e crediti fiscali. Inoltre, è attivo un servizio di Facility condominiale. Grazie all'ausilio di un

efficiente sistema informatico automatizzato, l'amministratore potrà eliminare lo scomodo cartaceo a favore di un archivio digitale in cloud che consente un'organizzazione dei documenti logica, pratica e sicura. Sul sito [www.conhive.it](http://www.conhive.it) è possibile richiedere una verifica totalmente gratuita da parte di un consulente esperto che, grazie a un'analisi specifica del caso, sarà in grado di effettuare una mappatura dei rischi e delle responsabilità ancora da tutelare e una eventuale attivazione degli interventi necessari. La consulenza può essere richiesta, inoltre, telefonando al numero (+39) 02 9443 2410 o inviando una email all'indirizzo [info@conhive.it](mailto:info@conhive.it)



The image shows a promotional graphic for CONHIVE. The background is a low-angle, upward-looking view of several modern skyscrapers against a clear blue sky. In the center, the CONHIVE logo is displayed, consisting of a blue stylized 'H' shape with a registered trademark symbol (®) to its upper right. To the right of the logo, the word 'CONHIVE' is written in a large, blue, sans-serif font, with the tagline 'All you need' in a smaller, lighter blue font underneath. Below the logo and tagline, the company's address is listed: 'Largo XXIV Maggio 53 63076 Monteprandone (AP)'. Further down, the phone number '(+39) 02 9443 2410' is shown next to a telephone handset icon, and the email address 'info@conhive.it' is shown next to an envelope icon.



***ItaliaConcilia***

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

ISCRITTA AL MIN. GIUSTIZIA: N. 492 ORGANISMI DI  
MEDIAZIONE, N. 376 ENTI FORMAZIONE MEDIATORI



WWW.ITALIACONCILIA.IT  
ITALIACONCILIA@GMAIL.COM  
WHATSAPP: 3496946391



**Avv. Salvatore Rocca**

## **Il danno da infiltrazione d'acqua nel condominio**

All'interno di ogni Condominio, insieme alle diverse quote immobiliari private, ci sono le parti comuni. L'articolo 1117 del Codice civile le definisce come frazioni di edificio di proprietà di tutti i condomini, quindi nessuno può essere esonerato dal pagamento delle spese di manutenzione e conservazione. Le parti comuni del condominio, inoltre, sono indivisibili e irrinunciabili, nemmeno con delibera assembleare. Nessun condomino può quindi rinunciare ai suoi diritti sugli spazi comuni, né tanto meno può slegarsi dagli obblighi di spesa necessari. Tra i fenomeni da valutare e pren-



dere in considerazione c'è quello delle infiltrazioni d'acqua che spesso sono dovute a carenze manutentive che possono causare un grave deterioramento dei rivestimenti esterni dello stabile o lo scoppio di tubature interne. L'accertamento della causa delle infiltrazioni è ne-

cessario non solo per porre rimedio alle stesse, ma anche per individuare il soggetto tenuto a sopportare i costi delle riparazioni necessarie al fine di ripristinare il danno subito oltre al risarcimento dei danni. Le infiltrazioni d'acqua dal soffitto, possano provenire tanto dalle tubature dell'appartamento posto al piano di sopra quanto dalle strutture condominiali e, in base a ciò, diverso è il soggetto cui rivolgere la propria pretesa

riparatoria e risarcitoria. Qualora la causa del fenomeno infiltrativo sia sconosciuta, occorre immediatamente avvertire, per iscritto formalmente, tutti gli eventuali "potenziali responsabili", concordando con essi un sopralluogo finalizzato a stabilire con esattezza la causa delle infiltrazioni, individuando, altresì, gli interventi da eseguire. A tal fine, potrebbe essere molto utile effettuare il sopralluogo con un tecnico oppure con i rispettivi tecnici di parte.

Qualora le infiltrazioni siano riconducibili a carenze, difetti o rotture di tubature condominiali o di altre parti comuni dell'edificio, l'amministratore deve attivarsi, con sollecitudine, per la riparazione del danno. A tal fine, non è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale. Ed infatti, posta la competenza dell'amministratore per tutti gli

interventi e le relative spese di ordinaria amministrazione, per i lavori di manutenzione straordinaria, l'art. 1135, secondo comma, del Codice Civile stabilisce che l'amministratore non può ordinarli senza autorizzazione dell'assemblea, salvo che gli stessi risultino urgenti. La Giurisprudenza di merito ha avuto modo di chiarire, più volte, che i lavori di riparazione, nei casi di infiltrazioni, possono qualificarsi come urgenti. Ed infatti, prescindendo da eventuali, e non infrequenti, rischi di distacco dell'intonaco o di calcinacci, con pericolo per persone e cose, è pacifico che gli ambienti interessati dal fenomeno infiltrativo, portatore di muffe e batteri, risultino insalubri. Conseguentemente, nel caso di infiltrazioni in appartamento, il diritto alla salute di chi vi dimora risulta gravemente compromesso. Il diritto alla salute, infatti, comprende anche il diritto ad abitare e soggiornare in un ambiente di vita salubre, privo di fattori, anche solo potenzialmente, pregiudizievoli e lesivi dell'integrità psico-fisica dell'individuo. Di tal guisa, risulta censurabile l'operato dell'amministratore di condominio che non si attiva tempestivamente per le dovute riparazioni. Il riconoscimento del diritto al risarcimento del danno derivante dall'omessa manutenzione di parti comuni del condominio non esonera il condomino danneggiato dall'obbligo di partecipare alle spese di riparazione delle stesse. Questo in sintesi il principio contenuto nella sentenza di Cassazione n. 18187/2021. Nel particolare, una società, proprietaria del piano terra di un edificio condominiale, subisce dei danni a causa

della mancata manutenzione del lastrico solare, costituente corte interna dell'immobile. Nell'agire in giudizio chiede quindi la condanna del Condominio a rimborsarle le spese sostenute per la riparazione dei danni e a risarcirle i danni. Il Tribunale accoglie le richieste della società, condannando il Condominio a rifondere le spese sostenute da parte attrice e a risarcirla dei danni subiti. La Corte di Appello però, pur confermando la condanna del Condominio, nella motivazione dispone che "nel riparto interno, tutte dette spese vanno suddivise secondo i criteri di cui all'art. 1226 c.c.". Per chiarezza, l'art. 1126 c.c. dispone che: "Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno." La società però, poco convinta della precisazione del giudice, ricorre in Cassazione ritenendo inaccettabile porre a suo carico l'obbligo di contribuire alle spese di riparazione visto che proprio dall'omessa manutenzione delle parti comuni da riparare le è derivato un danno. La Suprema Corte però rigetta il ricorso perché la responsabilità della compagine condominiale per i danni arrecati alla società non esclude che la stessa resti gravata dall'obbligo di contribuire alle spese di riparazione, trattandosi di una parte comune



dell'edificio condominiale. Il fatto che la delibera assembleare abbia posto a carico anche della società la sua quota di spese per la riparazione del lastrico solare non contrasta infatti con la condanna al risarcimento del danno in suo favore disposta dal Tribunale. I giudici di Cassazione ritengono infatti che si

a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati." Tuttavia, non è raro che, nonostante numerosi solleciti verbali e per iscritto da parte del condomino, l'amministratore non si attivi per l'elimi-



debba affermare il seguente principio: "Il condomino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire

nazione delle cause del fenomeno infiltrativo e la contestuale riparazione dei danni subiti. A questo punto, è opportuno rivolgersi ad uno studio legale per individuare ed avviare il procedimento più opportuno per la risoluzione del problema in tempi celeri. Ed infatti, nel caso in cui occorra "costringere" l'amministratore a porre fine alla situazione pregiudizievole per il condomino, diverse sono le strade che si possono intraprendere. Innanzitutto, un'ulteriore diffida firmata da un legale potrebbe avere una forza persuasiva mag-

giore rispetto ad un sollecito formulato personalmente dal condomino. In secondo luogo, potrebbe tentarsi l'esperimento di un procedimento di mediazione innanzi ad apposito organismo di media conciliazione, in seno al quale potrebbe anche disporsi una perizia super partes per stabilire le rispettive responsabilità e gli interventi da eseguire. Se le strade stragiudiziali non dovessero portare ai risultati sperati, oppure la situazione è talmente grave da indurre a scegliere la via più urgente, a quel punto il condomino, assistito da un avvocato, può rivolgersi all'Autorità Giudiziaria richiedendo l'adozione di un provvedimento ur-

danneggiata può chiedere anche il risarcimento dei danni causati al proprio appartamento ed ai propri beni. La suddetta richiesta può essere avanzata nei confronti del responsabile del fenomeno infiltrativo, tanto se esso sia un condomino quanto se è l'intero condominio. In alcuni casi, inoltre, la Corte di Cassazione ha riconosciuto il diritto al rimborso di quanto speso dal condomino per l'affitto temporaneo di altro appartamento. Anche in questo caso, per ottenere il dovuto risarcimento sarà necessario quantificare il danno attraverso l'ausilio di un tecnico o provarlo mediante ricevute di pagamento effettuate



gente. Con l'esperimento, di un procedimento detto "cautelare" si può, infatti, condannare, in tempi celeri, l'amministratore di condominio ad effettuare i dovuti lavori di riparazione. Oltre alle riparazioni necessarie ad eliminare le infiltrazioni, il proprietario dell'unità immobiliare

per le riparazioni. Dobbiamo evidenziare, infine, che nei casi di infiltrazione è opportuno agire con la massima sollecitudine onde evitare l'aggravamento dei danni che, a quel punto, potrebbero farsi ricadere sul condomino negligente. La tempestiva segnalazione dei dan-

ni, inoltre, legittima il proprietario dell'appartamento interessato dal fenomeno infiltrativo a richiedere l'adozione di provvedimenti urgenti da parte dell'Autorità Giudiziaria. In tema di risarcimento danni da infiltrazioni provenienti da una terrazza limitrofa, esiste una responsabilità concorrente del proprietario esclusivo e del condominio. Ne consegue che, ai sensi dell'art. 1125 c.c., devono essere accollate per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura, identificantesi con il pavimento del piano superiore, a chi determina, con l'uso esclusivo della stessa, la necessità della inerente manutenzione; tuttavia, quando, sulla terrazza si registri l'anomalo afflusso, oltre che delle acque piovane, anche delle acque meteoriche che vi defluiscono, in assenza di pluviali che le canalizzino invece verso il piano stradale, deve ritenersi che le spese di ristrutturazione vadano ripartire fra il proprietario del piano superiore e il condominio. Al condomino al quale è stato inibito l'uso di un box a seguito di infiltrazioni insistenti nello stesso causate da lavori effettuati da alcuni condomini e cessate solo con gli interventi radicali di impermeabilizzazione eseguiti dal condominio, compete il risarcimento del danno valutato considerando il corrispettivo mensile dovuto per la locazione di un box simile nella stessa città e tenendo

conto del periodo di inidoneità dello stesso. La fattispecie della responsabilità civile, il danno da fermo tecnico rappresenta un danno-conseguenza, che vanno intese quale pregiudizio patito dal proprietario di un veicolo per non averne potuto disporre durante il tempo necessario alle riparazioni. Le suddette tipologie di danno, dunque, non possono essere considerate sussistente in re ipsa, quale conseguenza automatica del sinistro lamentato, potendo esso essere risarcito soltanto al cospetto di un'esplicita prova sia del fatto che il mezzo non potesse essere utilizzato, sia del fatto che il proprietario avesse davvero necessità di servirsene e sia perciò dovuto ricorrere a mezzi sostitutivi, oppure abbia perso l'utilità economica che ritraeva dall'uso del mezzo. Nel caso, avente a oggetto la domanda risarcitoria di un inquilino nei confronti del condominio, colpevole di aver danneggiato il box auto e l'autovettura del medesimo per via di consistenti infiltrazioni, la giurisprudenza propende per il rigetto della richiesta di risarcimento del danno da fermo tecnico, soprattutto ove emerga che il veicolo veniva utilizzato solo occasionalmente, così difettando il presupposto previsto al fine del riconoscimento di tale voce di danno, ovvero la necessità per il proprietario di servirsi del veicolo.



*Avv. Salvatore Rocca, del Foro di Crotona, Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Crotona e Presidente del Movimento Forense di Crotona*



**Rag. Pierpaolo Lusci**

## **Le comunità energetiche nei condomini. Opportunità di risparmio e di guadagno**

Con il PNRR sono stati stanziati fondi per tutte le attività volte alla produzione di energia da fonti rinnovabili. E allora perchè non sfruttare i tetti dei condomini per diventare protagonisti e produttori di energia elettrica? Oggi si può fare creando una **COMUNITA ENERGETICA**

La crisi in atto chiede con urgenza una transizione energetica, per costruire un nuovo modello di organizzazione sociale basato sulla produzione e sul consumo di energia proveniente da fonti rinnovabili che ispiri un modo di abitare più sostenibile.

Ma cos'è una comunità energetica?

L'autoconsumo di energia è una coalizione di utenti che collaborano con l'obiettivo di produrre, consumare e gestire l'energia attraverso uno più impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Ogni comunità può avere autonoma caratteristica gestionale, ma tutte sono accomunate da uno stesso obiettivo: autoprodurre e fornire energia rinnovabile a prezzi accessibili ai propri membri.

I membri della comunità energetica sono protagonisti attivi nella gestione dei flussi proprio perché producono e consumano ciò di cui hanno bisogno oppure immettono energia in esubero per scambiarla, per accumularla e restituirla alle unità di consumo nel momento opportuno o di minor produzione (la sera che non vi è produzione)

La vera novità è che i condomini possono costituirsi autonomamente o anche con altri stabili adiacenti, al fine di realizzare impianto di produzione di energia elettrica. Immaginate che i servizi comuni ma anche le utenze private (i singoli alloggi) possono usufruire e consumare l'e-





nergia autonomamente prodotta. Sembra difficile invece è più semplice di quello che si pensa ecco le fasi:

- a) Costituirsi legalmente, ovvero i condomini costituiscono una associazione o cooperativa senza scopo di lucro al fine di avere titolo giuridico che sarà il soggetto che contrattualmente sottoscrive i contratti con il gestore GSE. Si procede con redazione di statuto e atto costitutivo
- b) Stipulano e redigono il regolamento della gestione della comunità energetica sia in termini operativi che per quanto attiene alla ripartizione dei ricavi/autoconsumo attesi dalla comunità stessa,
- c) Realizzazione dell'impianto di produzione (impianto fotovoltaico)

elevati costi di energia elettrica nei condomini residenziali ove vi è la contemporanea presenza di Pompe di Ricircolo della Centrale Termica, Impianto di Autoclave, Ascensori oltre ovviamente all'illuminazione delle parti comuni. Costi ingenti a carico delle unità immobiliari, quando invece, sfruttando le falde del tetto si possono abbattere suddette spese, ma come visto sopra anche le spese delle singole utenze.

I vantaggi delle comunità energetiche non sono solo per i loro membri, in effetti utilizzare energia autoprodotta da fonti rinnovabili contribuisce a far abbassare anche il prezzo all'ingrosso dell'energia stessa, quindi duplice vantaggio proprio e per



A questo punto, espletata la parte burocratica, la comunità energetica è attiva e produce accedendo agli incentivi per l'energia condivisa ove viene premiata l'energia autoconsumata con compensi periodici che vengono erogati dal GSE.

Molteplici sono gli aspetti ed i vantaggi nel realizzare le comunità energetiche, ma pensiamo solo agli

gli italiani.

Nella prossima assemblea di condominio proponi di attivare una comunità energetica.

Per maggiori informazioni e consulenza

**3Chine srl**

Via Cavalier Ercole Schettini 114  
85049 Trecchina (PZ)  
domenico.iannotti@3chine.it



ISO 9001:2015  
 Reg. 9323-A  
 UNI EN 16636:2015  
 Reg. A1101523-PM  
 ISO 14001:2015  
 Reg. TIC 15 104 221942



## DISINFESTAZIONI AMBIENTALI

Via Tetti Gai, 31 - 10091 Alpignano (TO)

Tel e Fax: 011.968.97.49

E-Mail: [pulimac3srl@yahoo.it](mailto:pulimac3srl@yahoo.it)

Sito: [www.pulimac3srl.com](http://www.pulimac3srl.com)



Chiama Ora: Tel. +39 333 333 5361

[www.mobypay.it](http://www.mobypay.it) - [@luigi.malpicci@mobypay.it](mailto:@luigi.malpicci@mobypay.it)



MobyPay *mPOS* è la soluzione incassi Multi-Conto che permette di accettare pagamenti con carta o bancomat tramite tecnologia mobile POS. Con MobyPay *mPOS* avrai un solo POS per tutti i conti correnti dei tuoi condomini.



MobyPay *eBilling* la prima piattaforma di servizi ed incassi online, anche senza carta di credito, progettata per il mercato immobiliare e le PMI. Facile, veloce, sicura.



**Avv. Selene Costa**

## **Il pignoramento dei crediti d'imposta**

Con la legge n. 162/2014, è stato riscritto il secondo comma dell'art. 26 c.p.c. (il quale prevedeva che per l'espropriazione forzata di crediti è competente il giudice del luogo di residenza del terzo debitore e che attualmente disciplina il foro dell'esecuzione forzata su autoveicoli, motoveicoli e rimorchi) ed è stato inserito l'art. 26-bis c.p.c. che, rubricato «Foro relativo all'espropriazione forzata di crediti», stabilisce

dalle leggi speciali, il giudice del luogo dove il terzo debitore ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede.

Fuori dei casi di cui al primo comma, per l'espropriazione forzata di crediti è competente il giudice del luogo in cui il debitore ha la residenza, il domicilio, la dimora o la sede.”

Pertanto, se il debitore è una pubblica amministrazione, vale ancora la regola secondo cui la competenza



che “quando il debitore è una delle pubbliche amministrazioni indicate dall'art. 413, comma 5, c.p.c. per l'espropriazione forzata di crediti è competente, salvo quanto disposto

territoriale si lega al luogo di residenza, domicilio, dimora o sede del terzo pignorato.

Per “pubblica amministrazione”, in virtù di quanto chiarisce l'art. 1,



comma 2, d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le regioni, le province, i comuni, le comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le agenzie di cui al d.lgs. 30 luglio 1999, n. 300.

Diversamente, occorre avere riguardo al luogo di residenza, domicilio, dimora o sede del "debitore".

Assodata la competenza, allorché il terzo sia una P.A., resta da chiedersi se sia possibile pignorare i crediti d'imposta in giacenza presso il terzo amministrazione finanziaria, ovvero quelli inseriti nel cassetto fiscale del contribuente-debitore principale.

Occorre affrontare il quesito in ordine alle tre differenti ipotesi che si possono verificare:

A. – credito d'imposta formalmente riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate, ovvero accertato con sentenza passata in giudicato  
Nell'ipotesi in cui il credito d'imposta sia stato formalmente riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate, o accertato con sentenza passata in giudicato, esso è pignorabile, e pertanto

l' Agenzia delle Entrate, al quale è stato notificato il pignoramento, sarà tenuto a rendere dichiarazione ex art. 547 c.p.c. di sussistenza del debito nei confronti del contribuente (debitore esecutato).

B. – credito d'imposta esposto in dichiarazione allo scopo di richiederlo a rimborso o di utilizzarlo in compensazione e/o detrazione IVA  
Se invece si tratta di credito d'imposta esposto in dichiarazione allo scopo di richiederlo a rimborso o di utilizzarlo in compensazione e/o detrazione IVA, valga rilevare che tale credito è futuro, ancorché non certo, poiché la certezza si determinerà al verificarsi dei seguenti eventi:

– decorso del termine per la rettifica della dichiarazione;

– riconoscimento formale da parte dell'Ufficio competente;

– passaggio in giudicato della sentenza che ne riconosca l'esistenza;

C. – credito d'imposta esposto in dichiarazione ed effettivamente utilizzato in compensazione o detrazione IVA

Se, infine, il credito d'imposta è esposto in dichiarazione ed effettivamente utilizzato in compensazione o detrazione IVA vuol dire che il creditore d'imposta ha effettivamente utilizzato in compensazione o detrazione IVA il credito vantato nei confronti dell'Amministrazione finanziaria, rendendolo all'uopo insussistente. In tal caso, quindi, la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate dovrà essere negativa.

Tali argomentazioni portano a ritenere che il credito di imposta inserito nel cassetto fiscale è effettivamente pignorabile e gli ostacoli frapposti dal Legislatore nella libera circo-



labilità degli stessi hanno messo in ginocchio le aziende esponendole all'aggressione dei creditori, rappresentati dai fornitori banche e lavoratori.

Pertanto molto utile appare il mec-

canismo della cessione del credito che consente di liberare il cassetto fiscale incassando le somme derivanti dalla transazione. <https://www.legalexperience.it/wp-content/uploads/2020/05/IMG-6205-1000.jpg>



[direzione@legalexperience.it](mailto:direzione@legalexperience.it)  
[www.legalexperience.it](http://www.legalexperience.it)

Siamo un team di avvocati, commercialisti, esperti contabili, con **specificata competenza nel contrasto legale alle eccessive pretese del fisco e nella protezione dei patrimoni.**

Assistiamo imprese grandi e piccole, imprenditori e singoli cittadini, nella creazione di attività economiche e di impresa.

**Chiama subito il numero verde.**





**Rag. Gianfranco Trinchillo**

## **Documentazione importante da conservare**

Tra gli obblighi dell'amministratore di condominio c'è anche quello di redigere (o far redigere) alcuni importanti documenti. Vediamo insieme quali.

### **ANALISI DEI RISCHI E REGISTRO ANAGRAFE SICUREZZA**

L'articolo 10 comma 6 della Legge 11 dicembre 2012 n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" e il punto 6 del nuovo articolo 1130 del codice civile, come modificato in ultimo dalla Legge 9/2014, prescrivono per ogni condominio la tenuta di un registro di anagrafe condominiale contenente dati e generalità (dati anagrafici dei proprietari o aventi diritto, loro residenza, dati catastali di ciascuna unità immobiliare etc.) oltre ad "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio". Per suo compito istituzionale, l'amministratore non può prescindere dal rilevare lo stato di sicurezza delle parti comuni con un documento che ne evidenzia le reali condizioni e ne specifica eventuali rischi potenziali. A stabilirlo è la Corte di Cassazione che con la sentenza 25251/2008 ha riconosciuto in capo all' Amministratore di condominio la qualità di "Custode dei beni condominiali" esponendo

così l'Amministratore non solo al principio del *neminem laedere* ma anche agli effetti dell'art 40 del cp che sancisce che " non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo". E per questi motivi che l'Amministratore DEVE procedere con un'attenta valutazione delle condizioni di sicurezza del condominio e di tutte le sue parti comuni. Le analisi dei rischi partono dall'ispezione dei luoghi e delle, eventuali, singole attività svolte dai lavoratori (per i lavoratori dipendenti si dovrà poi redigere il DVR ai sensi degli artt. 17-28-29 del DLgs 81/08) per verificare ciò che può essere considerato pericoloso per la salute e la sicurezza dei condomini e dei terzi che frequentano il condominio a qualunque titolo (visitatori, lavoratori...). Tutte le anomalie emerse per ogni ambito, rilevate nelle condizioni normali d'indagine e d'uso, vengono individuate, localizzate e documentate con un opportuno rilievo fotografico al fine di evitare l'esposizione diretta e indiretta di chiunque a qualsiasi titolo graviti all'interno del condominio. Dopo il sopralluogo tecnico, viene elaborata una relazione tecnica attestante il risultato delle analisi effettuate, l'elenco delle anomalie riscontrate, i rilievi fotografici e le azioni di mitiga-

zione e miglioramento. L'analisi dei rischi è utile anche per ottemperare all'obbligo di cooperazione e coordinamento nell'affidamento di lavori da svolgersi in condominio da parte di imprese e lavoratori autonomi e serve ad indicare ai lavoratori che accedono in condominio i rischi presenti e le misure di prevenzione da adottare. Si ricorda che l'art 9 comma 7 L.220/12 (ex art 1129 cc) dice che : "Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: l'inottemperanza agli obblighi di cui all' ex art. 1130, numeri 6), 7) e 9)". Le gravi irregolarità costituiscono elemento fondante per la revoca dell'amministratore.

#### DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI

Se in ambito condominiale ci sono lavoratori subordinati ad un datore di lavoro (che si configura nella persona dell'amministratore di condominio) occorre procedere con il Documento di Valutazione dei Rischi (DVR), insieme ad altri obblighi dettati dal Testo Unico per la sicurezza dei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/08 e smi), tra i quali si annoverano i corsi di formazione dei lavoratori. Nel DVR (art. 28 D.Lgs 81 del 2008) si valutano i rischi di lavoro del lavoratore. Nel DVR si identificano i rischi del condominio e degli ambienti in cui il lavoratore presta la propria opera e si analizzano i rischi correlati alla mansione svolta, analizzando tutte le fasi di lavoro.

Nel DVR devono essere identificate le misure di prevenzione e protezione dai rischi individuati, i DPI (dispositivi di protezione individuali), il programma dei corsi di formazione e le

misure di miglioramento.

Un secondo documento invece è richiesto per legge in caso di affidamenti di lavori di tipo non edile (es. impresa di pulizie) o di forniture o servizi, cioè l'amministratore (in qualità di Datore di lavoro) trova applicazione l'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. che richiede la redazione del DUVRI (Documento di Valutazione



dei Rischi Interferenziali). Il DUVRI è lo strumento attraverso il quale il COMMITTENTE individua e valuta i rischi generati all'interno dei suoi ambienti dalla contemporanea esecuzione di lavori ad opera di appaltatori e deve essere redatto solo nei casi in cui esistano interferenze, spaziali o temporali. La finalità di tale documento è la cooperazione e il coordinamento tra i diversi Datori di lavoro, quale obbligo di reciproca informa-

zione sui rischi e le misure di prevenzione e protezione delle attività da svolgere. Nei casi invece di affidamento di appalti di tipo edile, quali i lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria a imprese esterne appaltatrici (rifacimento facciate, serramenti, impermeabilizzazioni tetti o

voratori autonomi, in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all' ALLEGATO XVII. Infine, una figura necessaria è quella del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione (RSPP) che aiuta il datore di lavoro nell'espletamento degli obblighi della sicurezza.



box, rifacimenti gronde, posa cap-potto, posa nuova caldaia etc.), trova applicazione il Titolo IV del Testo Unico (cantieri temporanei o mobili) e l'amministratore del condominio ricopre la figura di committente. In questi casi egli deve attenersi agli obblighi di legge, quali invio della notifica preliminare, nomina dei coordinatori per la sicurezza nei casi previsti, i quali redigono il Piano di Sicurezza e Coordinamento, inoltre la verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei la-

**GESTIONE SICUREZZA ANTINCENDIO**  
La normativa per la gestione della sicurezza antincendio dei condomini è cambiata di recente e sono state apportate sostanziali variazioni rispetto alla precedente. Nel Decreto 25 gennaio 2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 5 febbraio 2019, sono state definite le "Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione". La nuova legge obbliga a intervenire



negli edifici di civile abitazione per essere conformi alle nuove disposizioni riportate nell'Allegato 1 del Decreto in merito alla GSA. Nel decreto sono individuati i compiti del Responsabile delle attività, facilmente riconducibili all'Amministratore di condominio, per la gestione della sicurezza antincendio (GSA). La gestione della sicurezza antincendio è differenziata a seconda dell'altezza del condominio e prevede 4 livelli di prestazioni (da 0 a 3) con norme via via più restrittive. Per un edificio di altezza antincendi tra i 12 e i 24 metri le misure antincendio sono quelle minime previste per il livello 0, mentre all'estremo opposto ci sono le strutture civili di altezza superiore agli 80 metri per le quali sono previste regole molto più articolate. Nell'Allegato 1 sono inserite tutte le prescrizioni e i dispositivi da utilizzare nei condomini, ma le strutture abitative sono suddivise secondo l'altezza antincendi (h) in 4 Livelli di Prestazione (L.P.):

- L.P. 0 edifici di tipo a) h da 12 a 24m
- L.P. 1 edifici di tipo b) e c) h da 24 a 54m
- L.P. 2 edifici di tipo d) h da 54 a 80m
- L.P. 3 edifici di tipo e) h superiori a 80m

Parallelamente all'aumentare dei livelli di prestazione richiesti aumentano anche i compiti che il Responsabile delle attività deve svolgere.

Le azioni di base che il responsabile deve eseguire sono:

- Identificazione delle misure antincendio standard
- Informazione dei condomini sulle procedure antincendio
- Affissione di fogli riportanti le informazioni utili in caso d'incendio
- Verifica e manutenzione di tutti gli strumenti antincendio

I livelli superiori al L.P.0 prevedono sempre maggiori compiti a carico del responsabile della GSA al fine di mantenere sempre un alto grado di sicurezza.

## ESPOSIZIONE E RISCHIO AMIANTO

Fino a una trentina di anni fa non era raro vedere parti di costruzioni fatte con l'amianto. Questo materiale è stato largamente usato per realizzare tetti e tettoie, canne fumarie, serbatoi, pareti coibentate e fonoassorbenti, tubazioni. Anche se, dal momento in cui è stata sancita la sua pericolosità l'utilizzo è cessato per sempre, molti edifici ancora oggi presentano manu-

fatti realizzati con esso, quindi non è anacronistico continuare a parlare di rischio amianto. La pericolosità dell'amianto è insita nella possibilità di rilascio di fibre dai materiali contenenti amianto che possono essere respirate. Infatti l'amianto è classificato come cancerogeno riconosciuto per l'uomo e causa tumori a livello dell'apparato respiratorio a causa dell'inalazione e deposito delle fibre nei polmoni (mesotelioma pleurico). Un manufatto contenen-



te amianto è tanto più pericoloso quanto più è friabile. Visto il conclamato pericolo, occorre far effettuare un'accurata ispezione e una valutazione del rischio per conoscere e valutare il rischio della presenza di amianto all'interno dei materiali in condominio e, in seguito ai risultati di tale valutazione, adottare le misure necessarie affinché non si liberino le fibre di amianto. Se è accertata la presenza di amianto, mediante i risultati dell'analisi di un laboratorio accreditato, e risulta necessario intervenire, si possono percorrere le seguenti strade, a seconda delle risultanze: - Rimozione, che risolve

il problema alla radice, ma bisogna considerare gli aspetti delicati dell'intervento; - Incapsulamento, che consiste nell'applicazione di sostanze impregnanti che formano una pellicola di protezione; - Confinamento, che consiste nel porre una barriera fisica che isola l'amianto dall'ambiente; - Sovracopertura, che consiste nell'applicare una copertura di altro materiale sopra l'amianto, di solito si adotta per i tetti in Eternit.

Per gli ultimi tre casi, bisogna stabilire una periodicità con cui effettuare le verifiche di controllo successive al primo intervento, poichè gli stessi materiali sono soggetti a degrado. La rimozione deve essere fatta esclusivamente da personale specializzato seguendo precise metodologie. Il fai da te è del tutto sconsigliato.

Prima di arrivare alla definitiva rimozione dell'amianto occorre svolgere una serie di attività importanti come la valutazione del rischio, l'analisi dei materiali, la programmazione delle azioni da svolgere per operare tutelando la salute e l'ambiente. Come già detto, questo lavoro deve essere fatto da specialisti che inizialmente provvedono a eseguire un sopralluogo e a stilare una relazione in cui viene descritta la presenza o l'assenza di rischio amianto e la necessità di campionamenti e ulteriori analisi. In caso di reale presenza di amianto, gli esperti eseguono e consegnano:

- Mappatura dell'area in cui è presente il materiale, scattando fo-

tografie e corredano il rapporto con tutti i dettagli tecnici utili;

- Valutazione dello stato dei manufatti e della relativa pericolosità;
- Analisi di laboratorio sul materiale campionato.

## TUTELA DELLA PRIVACY NEI CONDOMINI

Il Regolamento Europeo 2016/679 (c.d. GDPR), direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell'UE, prevede la responsabilizzazione del c.d. Titolare del Trattamento (Accountability), al quale è richiesto di implementare un sistema di gestione dei dati basato su principi di Privacy by Design e by Default. Per orientamento consolidato del Garante Privacy, i condomini devono essere considerati Titolari del trattamento dei dati, di cui l'amministratore ha la concreta gestione in qualità di responsabile (Comunicato stampa Giugno 2006 e Provv. 19 maggio 2006). Il condominio dovrà quindi

adeguarsi alle prescrizioni di cui al GDPR e pertanto verificare, generalmente tramite il suo amministratore, quali adempimenti è necessario svolgere. Fra questi rientrano, sempre e in ogni caso, la messa a disposizione di un'informativa per gli interessati (condomini ma non solo), l'individuazione dei soggetti che trattano dati sotto l'autorità o per conto dello stesso condominio (es. il commercialista ex art. 28, o eventuali autorizzati del condominio ex art. 29, ecc.), così come il riscontro alle richieste di esercizio dei propri diritti da parte degli interessati, la mappatura delle banche dati e la valutazione del rischio nel trattamento dati. In certi casi, inoltre, si renderanno necessari o quantomeno opportuni ulteriori adempimenti, quale per esempio la redazione di una Valutazione d'Impatto (es. in alcuni casi di installazione di un sistema di videosorveglianza) o di un Registro delle Attività di trattamento (es. quando vengano trattati i c.d. dati particolari).



ASSET SERVIZI srl

Via Barozzi 11/E - 40126 Bologna BO

[segreteria@reteasset.it](mailto:segreteria@reteasset.it) - PEC [assetpec@pec.it](mailto:assetpec@pec.it) - [www.reteasset.it](http://www.reteasset.it)

P. IVA 03613121205

**Dal 2017 aiutiamo gli amministratori di condominio a creare valore con i bonus fiscali, la riqualificazione energetica e il Superbonus.**

**Chiama il 333 446 5611 Scrivi a [g.vacchetti@reteasset.it](mailto:g.vacchetti@reteasset.it)**



## G.S.S.I. Srl

un interlocutore unico in grado di offrirti **prezzi contenuti e tempestività negli interventi**, grazie alla costante collaborazione e **comunicazione fra i tecnici**, la competenza e il **continuo aggiornamento** del nostro staff.

- Vendita, installazione e manutenzione di presidi di protezione **antincendio**
- Realizzazione ed installazione di **impianti elettrici, idraulici e termici**
- Installazione di sistemi di **antifurto, antintrusione, videosorveglianza**
- Impianti **videocitofonici e citofonici**
- Riparazione di **cancelli elettrici**
- **Ristrutturazioni**
- **Restauro tetti e facciate**
- **Imprese di pulizie**
- **Corsi antincendio**

### Tecnici certificati :

I nostri tecnici sono certificati e qualificati per poter operare nel settore dell'**antincendio**.

### Prodotti omologati :

Prodotti di qualità, **omologati** e rigorosamente **Made in Italy**.

### Formazione continua :

Secondo le più recenti **normative** che disciplinano il settore antincendio e in materia di **sicurezza e prevenzione**.



## SUPER BONUS - BONUS FACCIATE - BONUS CASA RISTRUTTURAZIONI CHIAVI IN MANO

**110% - 90% - 65% - 50%**

Con il supporto di G.S.S.I. Srl avrai a disposizione un team di professionisti e una gestione garantita al 110%

**AFFIDATI A NOI !!!**



Ristrutturazione  
chiavi in mano



\* **Contattaci subito per scoprire la speciale convenzione riservata agli studi di Amministrazione**



Uffici: Via Francesco de Sanctis, 107/A - 10142 - Torino  
Mail : [gssisrl@gssisrl.com](mailto:gssisrl@gssisrl.com)

[WWW.GSSISRL.IT](http://WWW.GSSISRL.IT)  
Facebook: GSSI SRL  
Tel. 011.6290635 - 392.5455621