

Casa Comune

Periodico ACAP n. 1 / 2021



Consigli pratici per scegliere la forma giuridica più adatta

L'amministrazione condominiale nel
"sistema" Superbonus 110%

La mediazione civile ai tempi del Covid

IVA al 10% sulle forniture elettriche
delle parti comuni condominiali

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

In questo numero



Prof. Giuseppe Iacomino **Editoriale**

3



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

6



Geom. Donatella Salamita **L'amministratore condominiale nel "sistema" Superbonus 110%**

10



Avv. Serenella Paur **La mediazione civile ai tempi del Covid**

19



Dott. Vincenzo Berardone **Il condominio vissuto dall'amministratore**

26



Dott. Raffaele Caratozzolo **Consigli pratici per scegliere la forma giuridica più adatta**

30



Rag. Pierpaolo Lusci **L' Evoluzione della specie. Dalla teoria Darwiniana, all'evoluzione della professione dell'amministratore di condominio**

35



Rag. Pierpaolo Lusci **IVA al 10% sulle forniture elettriche delle parti comuni condominiali**

39

"Casa Comune" è il periodico quadrimestrale di ACAP (Associazione Condominiale Amministratori e Proprietari).

Iscritto nel registro dei giornali periodici del Tribunale di Torino (R.g. 24999 / 2020 del 14/12/2020).

Sede legale: Via A. De Gasperi 12, 10043 Orbassano TO.

E-mail: rivista@amministratoriacap.it

Direttore responsabile: Giuseppe Iacomino.

Organizzazione e coordinamento: Pierpaolo Lusci.

Comitato scientifico: Raffaele Caratozzolo, Nunzio Costa

Impaginazione e grafica: Massimo Giordani



Editoriale

Prof. Giuseppe Iacomino

Questo mio redazionale per la rivista "Casa Comune", vuole affrontare in maniera dinamica lo sviluppo abitativo, che hanno avuto le nostre città dalla nascita dei primi insediamenti urbani da ieri fino ai giorni nostri. Come saranno gli insediamenti abitativi del futuro? Però prima di inoltrarci in questa tematica così suggestiva e appassionante, che cosa intendiamo dire per casa comune, la quale ha tanti significati come cita l'enciclopedia Treccani, in politica, coalizione o formazione nella quale si riconoscono diverse forze politiche, con denominazione, intendimenti e programmi comuni. In una nota del Messaggero nella

casa comune ciascuno arriva con la sua storia, con i suoi valori che non possono essere considerati premissa irrilevante a un pragmatismo indifferente.

Penso anche per noi operatori del settore intendiamo per casa comune un nucleo abitativo, dove tutti i partecipanti concorrono al mantenimento del bene comune con regole ben precise.

Ora ritorniamo al tema principale la casa, come noi sappiamo i primi nuclei abitativi erano un insieme di capanne che costituivano un villaggio preistorico, gestito dal più anziano del villaggio, il quale avendo maturato esperienza di vita fungeva da capo villaggio e faceva rispettare le regole, come se fosse un amministratore condominiale dei giorni nostri. Con la nascita di nuove civiltà e le scoperte del fuoco e dell'età del bronzo abbiamo avuto insediamenti abitativi più estesi e si incominciò ad usare la pietra per costruire case e città fortificate. Vedi la civiltà Egizia e quella Romana, per non dimenticare i siti archeologici di Ercolano e Pompei, quest'ultimo il più visitato al

mondo. Anche in quelle realtà abitative venivano amministrare come veri condomini. Con lo sviluppo della società e la scoperta di nuovi materiali edilizi siamo arrivati alle case dei giorni nostri. Agli inizi degli anni cinquanta per esempio la casa è lo specchio della mentalità del tempo: zona giorno impeccabile, massima privacy in zona notte e attrezzi per

in tutte le case d'Italia aumentando la comodità, il soggiorno diventa un luogo centrale spesso con la cucina a vista. In questi ultimi anni l'emancipazione e lo sdoganamento totale di ogni struttura è diventata una massima libertà espressiva. Abbiamo una zona living e la camera da letto diventa multifunzionale. Oggi anche il bagno ha cambiato



i lavori di casa nascosti. Man mano che ci siamo avvicinati al 2000, nelle case si sono abbattute le barriere sociali anche i muri di casa: arrivano i soft e open space e le distinzioni sono meno nette. Poi arriva la TV

aspetto prima c'era uno solo, mentre si costruiscono case con doppi accessori, perché sono cambiate le esigenze familiari, sia l'uomo che la donna lavorano, i figli che vanno a scuola i tempi si riducono di attesa.

Ora dobbiamo rispondere al quesito della domanda, come saranno le case del futuro? Molti prevedono che le nostre case includeranno molta tecnologia, che ci saranno schermi intelligenti in tutta la casa, frigoriferi telecomandati a distanza come tutti gli elettrodomestici vengono azionati dalle app applicate sui nostri iPhone, come anche gli impianti di sicurezza, molti pensano che noi un giorno saremo in grado di caricare le nostre autovetture elettriche da casa. Anche la

sostenibilità sarà la chiave per avere la massima efficienza costruendo case con materiali sostenibili per ridurre il più possibile l'inquinamento atmosferico, il quale attanaglia molte delle nostre città rendendole irrespirabili a causa dello smog. Proprio per questo i condomini moderni si stanno attrezzando con pannelli solari e fotovoltaici e tecnologie resistenti alle inondazioni, che aiuteranno le nostre case a resistere alle intemperie.



Your office everywhere

www.gestionaletallah.it

Software utile e versatile per migliorare il flusso di lavoro, ottimizzando tempi e costi.



Facilità di utilizzo

Non modifica il vostro modo di lavorare ma semplifica e velocizza le operazioni di routine.



Versatilità

Facilmente utilizzabile da tutti i membri dello studio ed adattabile a qualsiasi realtà professionale.



Costi fissi e contenuti

La personalizzazione del software Tallulah é completamente gratuita così come l'importazione di tutte le anagrafiche. Terminata questa fase il cliente pagherà un canone mensile per ogni singolo utente.



Gestione avvisi e scadenze

Avvisi, compiti e scadenze in tempo reale suddivise per ogni operatore per un controllo completo del flusso di lavoro.



Tecnologia in cloud



Sicurezza e backup garantiti



Totalmente personalizzabile



In continua evoluzione



La rubrica del Presidente

Avv. Nunzio Costa

Sempre più spesso mi è capita di leggere commenti relativi alla presunta indolenza degli amministratori nell'indizione delle assemblee di condominio inerenti all'applicazione del Superbonus 110. Rappresentando il sottoscritto una delle associazioni della categoria degli amministratori - maggiormente rappresentativa sul territorio nazionale, inserita all'elenco del MISE, tra quelle che certificano la qualità dei servizi resi dai propri associati - non posso che prendere le distanze da quella che appare, a

tutti gli effetti, una critica ingenerosa ed assolutamente ingiustificata. Ovviamente ai lettori offriamo tutto il sostegno per risolvere i problemi che incontrano nell'affrontare i lavori. Tuttavia non possiamo avalare quelle critiche generalizzate da cui emerge un quadro che identifica nella categoria degli amministratori il colpevole dei ritardi collegati al Superbonus 110. Giova a questo punto ricordare i rischi legati all'annullamento del credito d'imposta che rendono la materia particolarmente delicata, sia per il committente degli interventi direttamente interessato al conseguimento dell'agevolazione (il condominio), sia per l'impresa o altro ente cessionario del credito maturato. Infatti le conseguenze derivanti dalle verifiche comportano responsabilità a carico dell'amministratore e potenziali problemi nel caso di pratiche non correttamente eseguite. Giova ancora ricordare che il Legislatore ha esteso la facoltà di eseguire le verifiche fino all'ottavo anno successivo a quello dell'utilizzo irregolare. Quindi per un intervento

effettuato nel 2021 l'agenzia fiscale potrà notificare l'avviso di accertamento sino al 31.12.2029, con l'ovvia richiesta di recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti che hanno sostenuto le spese e/o hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura, maggiorato di interessi e sanzioni. Pertanto i primi a subire le azioni di recupero saranno i beneficiari della detrazione, ossia i

acquisire contratti, ma senza alcun apporto di esperienza e, anzi, con competenze prossime allo zero. Senza dimenticare che la parte finanziaria dell'operazione Superbonus gioca un ruolo relevantissimo, perché i condomini si aspettano davvero di riuscire a fare i lavori senza alcun costo, ma le banche e gli investitori non sono, poi, così propensi a rischiare capitali in una materia che risulta ancora work-in-progress. Non vanno taciute, infine, le criticità



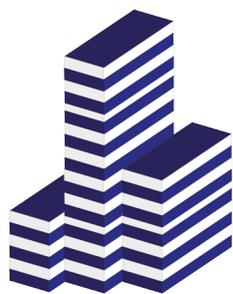
condomini, salva l'eventuale responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari. Senza dire, che di recente nel mercato si sono lanciati stakeholders istituzionali che girano per gli studi degli amministratori con agenzie di brokering, il cui unico intento è quello di

connesse all'operazione: la tematica della presenza di abusi, difformità, mancanza di conformità, asseverazioni corrette sul salto di classe energetica, presenza di debiti con le agenzie fiscali, con un elenco che potrebbe continuare molto a lungo. In tale contesto l'amministratore

non è più il colpevole dei ritardi, ma il presidio di legalità, ovvero il garante della buona riuscita dell'operazione, motivo per cui lo stesso merita, a sua volta, di potere studiare le migliori soluzioni. Non è un caso se la compagine che rappresento organizza periodicamente corsi di approfondimento sulla *vexata quaestio*, onde creare quel professionista, con attitudini manageriali, che possa districarsi tra tecnici, enti fiscali, finanziari e locali, al fine di intercettare il tanto agognato obiettivo 110.

Rebus sic stantibus, se la critica generica mossa agli amministratori intende delineare un quadro sfavorevole alla categoria, è mio intento definire la cornice, per chiarire che, nella materia, la cautela deve essere massima e che prima di arrivare all'assemblea occorre stabilire l'ordine del giorno su cui deliberare. Occorre definire tutta la procedura, spiegarla ai condomini in modo che si apprestino alle votazioni con scelte consapevoli e meditate.





ACAP

**Associazione Condominiale
Amministratori
e Proprietari**

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



☎ 334 389 7941

www.amministratoriacap.it

info@amministratoriacap.it

facebook.com/amministratori

MODULO ADESIONE RIVISTA

“Casa-Comune” (Rivista a cura dell'Associazione Acap)

Il/La sottoscritto/a (cognome e nome) _____

Telefono _____ E-mail _____

Dati per intestazione fattura:

Ragione sociale / Nominativo _____

Città _____ Indirizzo _____ CAP _____

Codice Fiscale _____ P. I.V.A. _____

Codice destinatario SDI _____ PEC _____

ADERISCO E CHIEDO DI POTER ESSERE ABBONATO ALLA RIVISTA CASA COMUNE

La rivista avrà caratura quadrimestrale, si occuperà di approfondire tematiche legate ai condomini ed al comparto immobiliare, comparto tecnico scientifica e comparto relativo alla tutela dei consumatori

Abbonamento € 30,00 (Trenta/00) annuali, per gli associati Acap sconto del 25% sul costo dell'abbonamento. Si chiede di compilare il seguente modulo e trasmetterlo a mezzo mail a:

rivista@amministratoriacap.it
(Referente: Pierpaolo Lusci Tel 329.955.96.77)

La sottoscrizione alla presente adesione permetterà di ricevere indicazioni per perfezionare l'abbonamento .

Luogo e data _____ Firma _____



L'Amministratore condominiale nel "sistema" Superbonus 110%

Dalla normale amministrazione condominiale allo scrupoloso compito in relazione agli adempimenti richiesti ai fini dell'approvazione, l'esecuzione ed il termine degli interventi edilizi disciplinati dagli articoli 119 e 121 del decreto legge cd. "Rilancio" n.34/2020, convertito, con modifiche, dalla Legge 77/2020 e s.m. ed i., **la figura dell'amministratore cambia veste.**

Deliberato in sede assembleare eseguire le opere di efficientamento energetico e di recupero del patrimonio edilizio esistente l'amministratore rivestirà determinati ruoli e compiti, tra questi in primis l'invio delle comunicazioni ai condomini riguardanti i pagamenti effettuati, le Asseverazioni, le Attestazioni ed il Visto di Conformità resi dai tecnici abilitati. In sintesi trattiamo la figura professionale che varia il proprio ruolo in analogia alla documentazione,

non snella, predisposta dai professionisti nei confronti del beneficiario, ovvero il Condominio, ovvero alla prassi strettamente correlata alla norma in materia di Superbonus 110%.

L'Assemblea Condominiale

Il primo adempimento dell'amministratore condominiale inerisce la convocazione dell'Assemblea Condominiale finalizzata sia all'illustrazione, pur supportato dalla figura di un tecnico, che all'approvazione degli interventi da realizzare sulle parti comuni dell'involucro edilizio. La delibera assembleare laddove un condomino esprima la volontà di voler eseguire interventi trainati nella propria abitazione dovrà contenere specifica menzione al fine di permettere allo stesso condomino potersi avvalere delle agevolazioni fiscali potenziate con aliquota pari

al 110%. Concetto che non potrà applicarsi sulle unità immobiliari non aventi destinazione residenziale, le quali concorreranno solo per gli interventi sulle parti comuni.

Richiamato l'art.1108 del Codice Civile che disciplina l'approvazione delle innovazioni e altri atti ecce-

importino una spesa eccessivamente gravosa”.

In materia di approvazione degli interventi di cui al Superbonus 110% diversamente funziona, in quanto il Decreto Legge 104/2020 cd. “Decreto Agosto”, convertito con modifiche dalla Legge 126/2020



denti l'ordinaria amministrazione è stabilito che: *“Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non*

inserisce nell'art.119 della Legge 77/2020 il comma 9-bis, con aggiunta del periodo secondo operata dalla Legge di Bilancio 2021, secondo cui il quorum per l'approvazione degli interventi agevolati al 110% è portato dalla maggioranza dei proprietari ed almeno 1/3 del valore dell'edificio, così come testualmente recita “Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per

oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole".



Le conoscenze di base dell'Amministratore Condominiale

Ormai nota la differenza tra le tre diverse modalità di fruizione dell'agevolazione introdotte dal Decreto Rilancio, quali la detrazione fiscale ripartita in cinque anni, diversamente dalla normativa previgente che prevede suddivisione in dieci anni, la cessione ad Istituti di Credito, Intermediari Finanziari, General Contractors, Imprese e/o Fornitori e lo sconto in fattura totale o parziale applicato da Imprese e/o Fornitori e successivamente da queste recuperato sotto forma di credito d'imposta.

Tre distinte tipologie con effetti cumulativi permettono, anche al singolo condomino autonomamente, di scegliere se usufruire della cessione, dello sconto e della detrazione, sia singolarmente che contestualmente. Al fine di ripartire equamente i costi l'amministratore effettuerà la suddivisione delle somme sulla base dei millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni dell'edificio.

Spese che, ai sensi della normativa in oggetto, devono essere sostenute nell'arco temporale compreso tra l'1 luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, si evidenzia, in tal senso, la non vigenza, ad oggi, della proroga al 31 dicembre 2022, introdotta dalla Legge di Bilancio 2021, in quanto non ancora approvata in Commissione dell'Unione Europea.

Occorre, però, rammentare le casistiche riguardanti condomini di tipo popolare o con prevalenza di abitazioni censite in catasto in categoria A/4, per i quali lo stesso art.119 L.77/2020 estende il termine al 30 giugno 2022.

Competenze dell'Amministratore di Condominio ed attribuzione da parte dell'Assemblea dei Condomini

Per entrare nel merito delle competenze è sufficiente richiamare la Legge "Attribuzioni" quale disciplina delle stesse, e gli articoli 1130 e 1135 del Codice Civile, invero l'art.1135 per disporre al punto 4) " Oltre

quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

[...]alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea".

In conclusione **spetta all'assemblea dei condomini approvare le opere e successivamente l'amministratore di condominio avrà competenze esecutive nell'applicare ed eseguire le deliberazioni, affinché possano conseguire risultati concreti.**

Dall'approvazione alla realizzazione dei lavori

Rientra tra i compiti dell'Amministratore la stesura del Contratto d'Appalto e delle lettere di incarico ai tecnici abilitati alla redazione delle pratiche tecnico-amministrative-fiscali, in ciò è compreso l'onere circa la stretta verifica dei patti contrattuali al fine principale di assicurarsi ed assicurare essi non possano prevedere condizioni sfavorevoli per il condominio.

Precedentemente alla fase di inizio lavori sarà compito dell'Amministratore recuperare i fondi occorrenti e necessari per il pagamento del primo stato d'avanzamento lavori, eccetto il caso nel quale affidato l'incarico ad un General Contractors o intermediario finanziario che, agendo secondo un proprio regolamento interno, preveda la copertura del primo S.A.L.

Eseguiti ed ultimati gli interventi edilizi sarà lo stesso amministratore a dover accettare le opere o porre espressa dichiarazione, con eventuale diniego, dovuto all'eventuale presenza di vizi esecutivi.

Comunicazioni telematiche

Non raro è il caso nel quale l'Amministratore di Condominio debba inviare telematicamente la comunicazione delle spese effettuate in detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, ovvero se il condominio ha fruito delle opzioni sconto in fattura e/o cessione del credito, eccetto i casi nei quali vi sia la presenza di un professionista incaricato per l'espletamento della superiore prestazione. Chiaramente l'invio sarà effettuato secondo le disposizioni emanate dall'Agenzia delle Entrate, e successive proroghe, con scadenza in atto al 15 aprile 2021 per le spese sostenute nell'anno 2020.

Si evidenzia le superiori comunicazioni potranno essere trasmesse sì dall'amministratore del condominio che dall'intermediario finanziario o General Contractors al quale affidata l'intera procedura "Superbonus 110%".

Ciò che spetta inderogabilmente all'amministratore è provvedere alla consegna o trasmissione ai

condomini che hanno optato per la cessione del credito della ricevuta attestante il protocollo telematico della Comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Diverso è il caso del singolo beneficiario che determina cedere sin-

Fondamentale importanza, anche in seno ad eventuali controlli da parte dell'Amministrazione Finanziaria, è data all'acquisizione ed alla custodia della delibera assembleare quale comprova e conferma, da parte dei condomini per l'esecuzione dei lavori agevolati ai sensi del Decreto



golarmente il credito per la propria quota lavori sulle parti comuni, posto l'obbligo dell'invio telematico da parte del soggetto che rilascia il visto di conformità, in questo caso l'amministratore potrà richiedere al condomino l'avvenuta cessione del credito accompagnata dall'accettazione del cessionario e l'ammontate della somma.

I documenti da custodire e conservare nelle agevolazioni fiscali "110%"

Rilancio, corredata dalla Tabella Millesimale dalla quale si evince la ripartizione delle spese, dei documenti dei singoli proprietari attestanti il possesso dei requisiti previsti dagli artt.119 e 121 L.77/2020 per l'accesso all'agevolazione, dei bonifici parlanti con causale del versamento, codice fiscale del beneficiario, numero di partita IVA e codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico stesso è stato effettuato.

conseguentemente sottoscrive la nomina di R.L.S. con sé stesso

ricoprendo un duplice ruolo nell'assumere la posizione giuridica di due parti dello stesso contratto, a pena di nullità.

Quanto sopra è, comunque, superabile dalla presenza della specifica autorizzazione del rappresentato, come descritto al paragrafo **“Competenze dell'Amministratore di Condominio”** che andrebbe ad escludere il vizio.

Così come anzidetto appaltan-



do le opere lo stesso amministratore si qualifichi nel medesimo ruolo di Committente nel rappresentare i condomini, in ciò va ripreso il concetto secondo cui spetta all'Assemblea dei Condomini deliberare il Compenso dell'Amministratore per quanto riguarda le prestazioni rese in materia di Superbonus 110%,

assegnando egli il ruolo di RLS, con la possibilità di poter detrarre la somma quale costo strettamente collegato agli interventi agevolati.

Contrariamente, nel caso in cui il compenso dovuto all'amministratore non sia annoverabile tra i costi intrinsecamente connessi alla detrazione si può affermare la prestazione svolta dallo stesso rientri tra gli obblighi ordinari, rispetto ai quali spetta un compenso classificabile tra le spese generali di condominio.

In merito la Circolare 30/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate tratta l'aspetto affermando che l'onorario dell'amministratore di condominio non rientri in detrazione, non può essere oggetto di sconto in fattura, né di cessione, eccetto, appunto, il caso nel quale durante l'Assemblea dei Condomini si proceda alla nomina o al rinnovo del ruolo di amministratore, riconoscendo egli il ruolo di R.L.S. in relazione agli interventi da appaltare.

Compenso: la detraibilità

L'eventuale detraibilità del compenso è ammessa nel caso in cui l'Amministratore rivesta il ruolo di Responsabile dei lavori ai sensi del Testo Unico sulla Sicurezza di cui al Decreto Legislativo 81/2008, incarico conferito dal committente, ovvero dal condominio. In tal senso occorre evidenziare lo stesso Amministratore coincida con la figura del Committente, conseguentemente sottoscrive la nomina di R.L.S. con sé stesso ricoprendo un duplice ruolo nell'assumere la posizione giuridica di due parti dello stesso contratto, a pena di nullità.

Quanto sopra è, comunque, superabile dalla presenza della specifica autorizzazione del rappresentato, come descritto al paragrafo "**Competenze dell'Amministratore di Condominio**" che andrebbe ad **escludere** il vizio. Così come anzidetto appaltando le opere lo stesso amministratore si qualifichi nel medesimo ruolo di Committente nel rappresentare i condomini, in ciò ripreso il concetto secondo cui spetta all'Assemblea dei Condomini

deliberare il Compenso dell'Amministratore per quanto riguarda le prestazioni rese in materia di Superbonus 110%, assegnando egli il ruolo di RLS, con la possibilità di poter detrarre la somma quale costo strettamente collegato agli interventi agevolati.

Contrariamente, nel caso in cui il compenso dovuto all'amministratore non sia annoverabile tra i costi intrinsecamente connessi alla detrazione si può affermare la prestazione svolta dallo stesso rientri tra gli obblighi ordinari, rispetto ai quali spetta un compenso classificabile tra le spese generali di condominio. In merito la Circolare 30/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate tratta l'aspetto affermando che l'onorario dell'amministratore di condominio non rientri in detrazione, non può essere oggetto di sconto in fattura, né di cessione, eccetto, appunto, il caso nel quale durante l'Assemblea dei Condomini si proceda alla nomina o al rinnovo del ruolo di amministratore, riconoscendo egli il ruolo di R.L.S. in relazione agli interventi da appaltare.

Responsabilità

Nel medesimo ruolo di committente si richiama un puntuale riferimento giurisprudenziale di cui alla Sentenza n.29068 del 3/07/2019 Cassazione, Sez.III, penale, con la quale individuata la responsabilità dell'Amministratore che, condannato per omicidio colposo dovuto

Responsabile dei Lavori "quale soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti". Richiamati l'art.90 "Obblighi del committente o responsabile dei lavori" e l'art.157 "Sanzioni per i committenti e i responsabili dei lavori" del D.Lgs 81/2008 si evince non vi sia differenza tra le due figure.



alla caduta di un operaio dal ponteggio viene imputato per avere scelto un'impresa inadeguata priva dei requisiti di affidabilità e capacità tecnico-organizzativa, oltre che per omessa vigilanza circa l'adozione da parte della impresa delle misure antinfortunistiche ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs 81/2008. Dalla pronuncia emerge, ancora, l'**analogia tra la figura del Committente e quella del**

Quanto cogliere dalla pronuncia della Cassazione risiede nella verifica se la nomina del responsabile dei lavori sia un vero e proprio atto di delega, a contenuto esplicitamente contrattuale, emergendo così l'esclusione della nomina di Responsabile dei Lavori se ritenuta un automatismo simile con la nomina del progettista o del direttore dei lavori.



Avv. Serenella Paur

La mediazione civile ai tempi del Covid

Nel precedente numero ho scritto della mediazione civile e della peculiarità di questo istituto perfetto per abbreviare i tempi di risoluzione delle controversie e della sua

rimasta quasi paralizzata e moltissime udienze sono state rinviate di mesi/anni. Mi sono chiesta quale sorte fosse toccata alla Mediazione civile nello stesso periodo e per



attitudine, se gestita da un buon mediatore, a trovare soluzioni nuove, originali e personalizzate.

saperlo mi sono rivolta a chi se ne occupa quotidianamente.

Ebbene, la mediazione civile ai tempi del COVID19 si è trasformata in mediazione telematica. Nell'ultimo anno la giustizia ordinaria civile è

Ho intervistato l'Avv. Antonello MICALIZZI, mediatore "senior" dell'Organismo di Mediazione "ADR DIKE" con sede in Palermo. Lavora presso questo organismo dal 2016 e

gestisce un numero impressionante di mediazioni. Solo nel 2020 si è occupato personalmente di circa 350 procedimenti.

La seconda intervista è quella del Dott. Massimo ANTINUCCI, mediatore da quasi dieci anni presso l'Organismo di Mediazione "Italia Concilia" a Bologna e titolare di uno studio di amministrazioni condominiali e immobiliare.

D: Come è cambiata la Mediazione civile nell'ultimo anno?

Avv. A. MICALIZZI: Ovviamente è diventata telematica. Le parti coinvolte conferiscono la procura al loro difensore per partecipare. È quest'ultimo che deve autenticare la sottoscrizione del suo cliente ed attestare la sua identità mediante la firma digitale. Poi ci si ritrova tutti su una piattaforma per l'incontro. Gli avvocati più giovani sono ormai esperti in queste procedure telematiche, quelli più anziani hanno difficoltà, ma d'altronde, in tempo di pandemia, anche i Tribunali si sono attrezzati con le udienze da remoto

ed è stato necessario adeguarsi.



Avv. Antonello Micalizzi

Dott. M. ANTINUCCI: Si è complicata per via della continua alternanza della nostra Regione nelle fasce di rischio gialla e rossa. Viviamo in una delle zone più colpite dal Covid. Penso che in Mediazione abbia un gran valore la presenza fisica delle persone coinvolte. All'inizio abbiamo rinviato gli incontri, poi abbiamo dovuto optare per le sessioni in via telematica con tutto ciò che ne consegue in ordine alle problematiche tecniche ed alla poca

dimestichezza di tanti utenti con l'utilizzo dei dispositivi informatici.

D: Le domande di mediazione sono aumentate o diminuite?

Avv. A. MICALIZZI: Nei primi mesi della pandemia sono decisamente diminuite. C'è stata una sorta di paralisi. Tutti erano in attesa di capire cosa sarebbe successo nei mesi successivi. Poi, tutto d'un tratto, hanno incominciato ad arrivare tantissime richieste di Mediazioni volontarie. Già in tempi "normali" i Tribunali non riuscivano a smaltire il carico di lavoro in tempi ragionevoli. Con la pandemia la situazione si è ulteriormente

aggravata e moltissimi colleghi hanno cercato nella Mediazione civile una soluzione per non restare fermi.

Nel primo trimestre del 2021 abbiamo già avuto 170 Mediazioni con un incremento del 30% rispetto allo stesso trimestre del 2020. La stragrande maggioranza sono volontarie.

Dott. M. ANTINUCCI: Nel 2020 abbiamo registrato un leggero calo degli accordi in Mediazione dovuto al fatto che all'inizio avevamo preferito rinviare le sessioni per permettere alle parti di essere presenti personalmente. Inoltre, essendo l'Emilia Romagna una delle regioni più



A.D.R. Dike Mediazione ed Arbitrato s.r.l.



colpite, anche molti studi legali hanno interrotto la loro attività poiché c'erano colleghi positivi al Covid.

D.: Come è cambiato l'approccio del mediatore negli incontri in via telematica?

Avv. A. MICALIZZI. : All'inizio è stato complicato perché è andata persa l'empatia che si crea con la presenza fisica. Nelle Mediazioni che si tengono presso il nostro organismo, quando percepisco che il clima dell'incontro si sta "surriscaldando", invito le parti a lasciare per qualche minuto l'incontro collettivo e parlo con le stesse una alla volta. Nelle Mediazioni a distanza, se si crea incomunicabilità, basta un "click" e la parte lascia la riunione. Si deve pian piano creare una cultura informatica che comprenda anche una sorta di galateo della comunicazione a distanza. Faccio un esempio: questa mattina avevo un incontro in cui erano coinvolte sei persone, tra avvocati e parti. Ciascuno in collegamento dal proprio studio o da casa. All'inizio è stato il caos. Tutti

parlavano contemporaneamente e non ci si capiva. Ho spiegato semplici regole proprio per permetterci di parlare ed ascoltarci. Le parti hanno compreso e hanno chiesto a turno la parola prima di incominciare a parlare. L'incontro ha quindi cominciato a funzionare. Io responsabilizzo molto le persone. Spiego come si svolgerà la riunione e come intervenire, poi sta anche a loro fare in modo che il tempo venga utilizzato nel miglior modo possibile.

Dott. M. ANTINUCCI: Indubbiamente si sono accorciati i tempi delle sessioni che sono più schematiche. Bisogna seguire una certa ritualità a scapito della parte empatica cui si dà importanza quando ci si trova in sede. Ho notato difficoltà di comprensione tra le parti.

D: Qual è l'identikit ideale dell'avvocato che porta il proprio cliente in Mediazione?

Avv. A. MICALIZZI: Mi è di grande aiuto il Collega che, prima di cominciare l'incontro, spiega al cliente i vantaggi ai quali può condurre

l'esito positivo in termini di tempo, economici e di rispetto dell'accordo raggiunto. Il cliente ha scelto il



Dott. Massimo Antinucci

proprio difensore e si fida di lui. Per questo la parte presta attenzione ai consigli del suo avvocato e si adopera per seguirli.

Dott. M. ANTINUCCI: Nel nostro centro di Mediazione vengono spesso avvocati che credono profondamente in questa possibilità di risoluzione delle controversie stragiudiziale e collaborano attivamente. È un atteggiamento che si sente sin da subito e gli incontri avvengono in un clima di cooperazione e sinergia.

D.: C'è qualche aneddoto significativo da raccontare?

Avv. A. MICALIZZI.: Ne avrei tantissimi.

Una volta avevo in Mediazione una signora ed un ragazzo di diciotto anni per una questione riguardante un contratto di trasporto. In realtà le due parti, pur essendo i legali rappresentanti delle rispettive ditte, lo erano solo formalmente perché chi le gestiva di fatto erano due signori (il marito della signora e il padre del ragazzo) che sentivamo litigare rumorosamente in sala d'attesa. Mentre nella mia stanza c'era un gran silenzio perché le parti avevano scarsa conoscenza del problema. Allora, facendo prevalere il senso pratico rispetto alla formalità, ho chiesto ai due signori in sala d'attesa di entrare. Questa iniziativa ci ha permesso di trovare un accordo e definire la vicenda in tempi brevissimi. In Tribunale ciò non sarebbe stato possibile.

In un'altra occasione mi trovavo a gestire una divisione tra quattro fratelli. Per un gesto di cortesia avevo permesso che presenziassero all'incontro anche le consorti di ciascuno.

La riunione era iniziata nel peggiore dei modi. I toni erano accesi e si stava andando verso uno scontro insanabile. Ho cercato di capire quale elemento contribuiva a tutto quel livore e ho chiesto alle signore (non formalmente parti della vicenda) di allontanarsi. A poco a poco l'atmosfera si è rasserenata, i fratelli hanno ricordato aneddoti di famiglia che è svolta a distanza nella quale si discuteva di una divisione immobiliare tra parenti. Uno di questi ha preso la parola e proprio come fosse in un "confessionale" si è esibito in un monologo durato dieci minuti in cui ha dato sfogo a tutta la rabbia accumulata da anni con atteggiamenti che sarebbero stati adatti ad un reality televisivo ma del tut-

ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

hanno alleggerito il clima e anche in quell'occasione siamo giunti ad un accordo.

Dott. M. ANTINUCCI: Quest'anno ero mediatore in una questione che riguardava due parti che arrivavano entrambe da Napoli. Si conoscevano e, al termine dell'incontro che si è concluso positivamente, mi hanno chiesto indicazioni per andare a cenare insieme in una buona trattoria!

Nell'ultimo periodo mi è rimasta impressa una Mediazione che si

to fuori luogo nel nostro contesto. In quell'occasione, purtroppo, viste le premesse, non siamo approdati ad un esito positivo.

D.: Come sarà il futuro della Mediazione civile?

Avv. A. MICALIZZI: Sono molto ottimista. Di fronte alle lungaggini dei Tribunali e a ciò che accadrà quando nella fase post pandemica la giustizia ordinaria si troverà a fare i conti con il vecchio arretrato oltre al lavoro accumulato negli ultimi mesi, sono sicuro che sempre più utenti si

rivolgeranno alla Mediazione civile per avere una risposta rapida. Penso che in molti casi potrà continuare ad essere utilizzata quella in via telematica che, pur con alcuni limiti, è immediata e comoda.

Dott. M. ANTINUCCI: La pandemia è arrivata proprio quando la Mediazione stava decollando. Pur esistendo formalmente da oltre dieci anni, da noi si è visto un notevole incremento delle richieste negli ultimi tre anni prima dell'inizio della pandemia. In particolare gli organismi

privati autorizzati alla Mediazione sono strutturati in una maniera informale che favorisce soluzioni dinamiche e in tempi brevi. Tra i mediatori c'è un forte spirito di collaborazione in questi enti. Mi auguro che per il futuro di possa tornare agli incontri in presenza. Vedo la possibilità di utilizzare quella telematica in casi in cui siano coinvolte aziende e manchi quindi la parte emotiva. In tal caso penso sarebbe un importante risparmio di tempo.





Dott. Vincenzo Berardone

Il condominio vissuto dall'amministratore

Racconto dell'esperienza quotidiana dell'attività di amministratore che si confronta e scontra con i componenti del sistema condominio: persone, fornitori, autorità, normativa e adempimenti. Sono oramai vent'anni che svolgo l'attività di amministratore di condominio in modo esclusivo e professionale e durante questo periodo mi sono

vorremmo la nostra attività sia per riservatezza, timore e sopraffatti dal pensiero, sbagliatissimo, che alcune cose capitano solo a noi.

Dico questo perché a volte, in occasione di convegni piuttosto che di corsi di aggiornamento, capita di confrontarci tra di noi amministratori e di condividere esperienze che



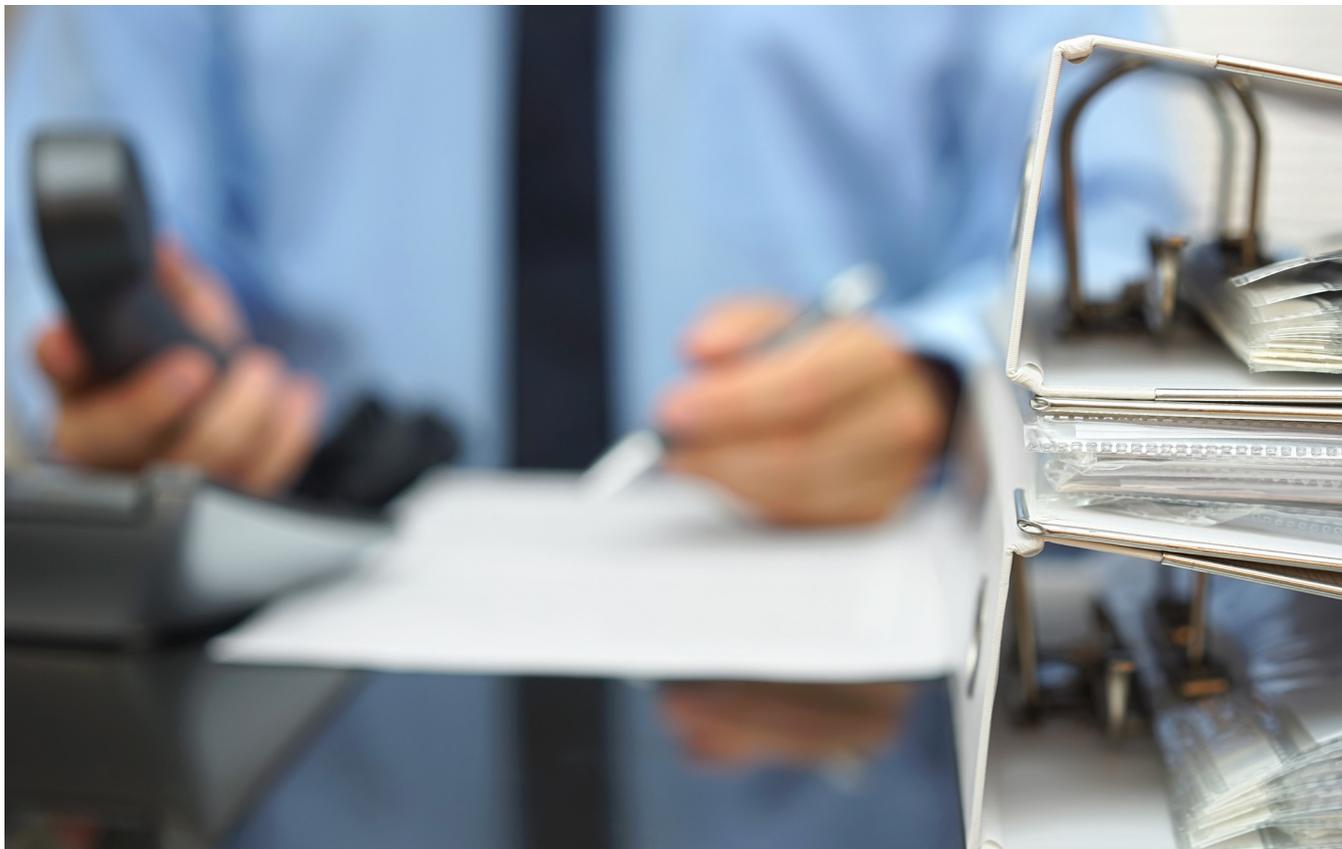
accorto come io e tanti altri amministratori ci chiudiamo in noi stessi pensando che alcuni problemi capitano solo a noi, a volte ci sentiamo a disagio per non riuscire a svolgere come

ci rincuorano in quanto ci rendiamo conto che sono comuni a molti di noi.

Naturalmente la mia esperienza è ricondotta alla mia attività e

quanto scrivo non è un giudizio o critica alcuna in quanto è da considerarsi quale opinione e testimonianza di una esperienza vissuta. Da queste considerazioni è nata l'idea di un

sull'aspetto comportamentale del moroso. In caso di morosità, infatti, manca la sensazione del moroso delle conseguenze del mancato pagamento degli oneri condominiali.



editoriale che ho proposto al nostro Direttore con lo scopo di condividere con i lettori questi aspetti legati all'attività professionale dell'amministratore di condominio che vanno oltre a quelli prettamente tecnici professionali e normativi.

Oggi vorrei, pertanto, parlare della difficoltà di gestione del condominio in presenza di morosità di oneri condominiali ordinari e, in particolare,

Il condomino o inquilino moroso non ha la percezione del disagio che arreca all'amministratore ed anche al condominio a causa della sua inadempienza. Se non si versa la rata condominiale ordinaria cosa succede nell'immediatezza? I servizi comuni quale illuminazione, citofoni, ascensore, antenna ecc. continuano a funzionare; i servizi di pulizia, di manutenzione, il servizio di portierato

funzionano regolarmente!

Nel mentre si agisce con i solleciti di pagamento, il decreto ingiuntivo, i precetti ecc. ecc. l'amministratore deve garantire la regolare fruizione del servizio, dell'impianto ecc., ma come? Non potendo, per la pri-



Dott. Vincenzo Berardone
vacy, pubblicizzare alcunché sui morosi, indico un'assemblea per sentirmi dire da chi paga che non intende sopperire alle inadempienze dei morosi! che assolutamente non si intende costituire alcun fondo per le spese legali per i recuperi

e per le momentanee deficienze di cassa! Per sentirmi dire, infine, che è una responsabilità dell'amministratore provvedere a ciò!

I condomini regolari con i versamenti non hanno intenzione di anticipare per chi non paga! A volte i cattivi pagatori si vantano in modo pretestuoso ed arrogante di non pagare! E, nel mezzo, ci siamo noi amministratori costretti spesso a tamponare la situazione pur di evitare il giudizio mediatico del condominio piuttosto che perdere il condominio e contrastarci con il condomino moroso; non per viltà ma perché, a mio avviso, è assurdo, che per lavorare, dobbiamo assumere atteggiamenti violenti per affrontare le angosce e l'arroganza di quest'ultimi; Non da ultima l'occasione ci è data dagli strumenti alternativi di risoluzione delle controversie, come la negoziazione assistita e la mediazione civile. Che stemperano l'innata animosità condominiale. Pensate a quel condomino che utilizza il mancato pagamento come tecnica di sfiancamento dell'amministratore.

Inviare il decreto ingiuntivo significa solo innalzare il livello dello scontro, senza comporre alcunché, ed anzi lasciando strascichi indelebili nelle relazioni umane. Inviare la convocazione in mediazione, invece, oltre ad essere economica consentirà di trasporre il conflitto dal rapporto di forza alla salvaguardia degli interessi, passando attraverso il dialogo tra le parti aiutate da un negoziatore capace di tutelare il rapporto ed a consentire il ripristino di una relazione calma e paritaria. Concludo

dicendo che spesso la soluzione non è univoca, è diversa caso per caso e che sta nell'abilità dell'amministratore di mediare, comprendere e magari con accordi transattivi e rateizzati recuperare il rapporto umano e le morosità, fermo restando l'applicazione della normativa vigente e l'utilizzo di tutti gli strumenti legali per adempiere al recupero delle stesse.





Dott. Raffaele Caratozzolo

Consigli pratici per scegliere la forma giuridica più adatta

Una delle primissime decisioni che deve prendere chi desidera **mettersi in proprio e avviare un'impresa** è quella relativa alla scelta della forma giuridica. Ma che cosa s'intende per "forma giuridica"? **La forma giuridica non è altro che un termine tecnico per indicare il modo in cui è organizzata un'impresa.**

Innanzitutto devi sapere che l'attività d'impresa può essere esercitata in una delle seguenti forme giuridiche:

- **Impresa individuale;**
- **Impresa collettiva.**

L'impresa collettiva a sua volta si divide in:

- **Società di persone**: società semplice (S.s.), società in nome collettivo (S.n.c.), società in accomandita semplice (S.a.s.);
- **Società di capitali**: società a

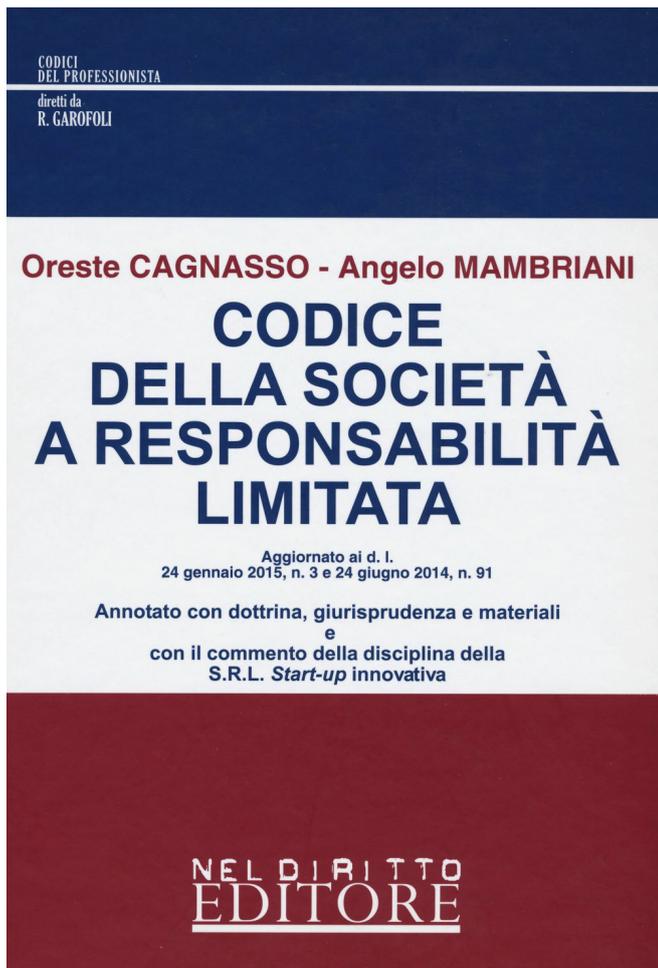
responsabilità limitata (S.r.l.), società a responsabilità limitata semplice (S.r.l.s.), società per azioni (S.p.a.) e società in accomandita per azioni (S.a.p.a.);

- **Società cooperative.**

Una volta chiarito cosa s'intende per forma giuridica risulta evidente che la scelta verso la quale orientarsi non può essere presa in maniera superficiale ma deve essere attentamente valutata. **Gli aspetti più importanti da considerare per scegliere la forma giuridica più adatta alla tua impresa**

PRESENZA DELL'UNICO IMPRENDITORE O DI ALTRI SOCI: questa è la prima condizione (ed anche la più intuitiva) per la scelta della forma giuridica. Se siamo da soli possiamo scegliere tra la ditta individuale o la società a responsabilità limitata unipersonale. Invece in presenza di

più persone la scelta potrà orientarsi anche per le altre forme giuridiche.



CAPITALE INIZIALE: Nelle società di persone non è richiesto un capitale iniziale minimo, in quanto i soci rispondono personalmente ed illimitatamente dei debiti della società (con alcune eccezioni che vedremo più avanti). Il discorso cambia invece per le società di capitali: le due forme più utilizzate, S.r.l. e S.p.a., prevedono infatti un patrimonio iniziale minimo differente a seconda della forma societaria prescelta.

Per le più diffuse società a responsabilità limitata (S.r.l.) è necessario sottoscrivere un capitale sociale di € 10.000 (società ordinaria o € 1 società a capitale ridotto), mentre per le S.p.A. il capitale sociale minimo scende da € 120.000 a € 50.000.

RESPONSABILITÀ DEI SOCI: un altro aspetto a cui prestare attenzione è la responsabilità dei soci. Alcune forme giuridiche limitano il coinvolgimento personale dei soci in caso di fallimento della società. Nelle società di capitali infatti è l'impresa stessa a rispondere per i propri debiti mentre lo scenario cambia per le società di persone. In quest'ultimo caso è anche il patrimonio personale del socio a fare da garanzia in caso d'incapacità da parte della società a saldare i propri debiti. Pertanto scegliere come forma giuridica una società di capitali ti garantisce che il patrimonio societario rimarrà separato da quello personale (il vostro o di altri soci) ed in caso di fallimento i creditori potranno rivelarsi solamente su quello della società. Quindi, i vostri beni

personali saranno al riparo da eventuali pignoramenti o atti giudiziari ed avrete un margine maggiore di tranquillità per potervi occupare dell'attività aziendale. Nel caso di società di persone, la normativa del Codice Civile è opposta: qui i creditori societari possono decidere di soddisfare i crediti insoluti anche usando il patrimonio personale del socio.



REDDITI PERSONALI: è importante considerare anche i redditi personali di coloro che sono impegnati nella nuova impresa. Nel caso in cui un socio abbia redditi personali elevati

sarà quanto mai fiscalmente conveniente (almeno per lui) propendere per una società di capitali.

MODELLO DI BUSINESS. Nel caso in cui l'impresa andrà a svolgere un tipo di attività che comporta necessariamente un'elevata esposizione debitoria, il consiglio è di prediligere le società di capitali. Un esempio sono quelle imprese che hanno bisogno d'impianti dispendiosi o numerosa forza lavoro per la produzione. Se invece ti dedicherai ai servizi, alla consulenza o a operazioni che di fatto non comporteranno presumibilmente debiti elevati, si potrebbe scegliere una forma societaria meno protetta (Società di persone).

FABBISOGNO FINANZIARIO: nel caso in cui la società abbia bisogno di finanziamenti bancari la scelta della forma giuridica dovrebbe favorire le società di capitali. Negli ultimi anni però, indipendentemente dalla forma giuridica adottata, la figura dei soci e degli amministratori è divenuta di fondamentale importanza per ottenere i finanziamenti. Nel mercato attuale, che è sempre

più competitivo, la funzione svolta dalle persone coinvolte nell'azienda risulta sempre più importante, dovendo coordinare le svariate attività produttive.

TASSAZIONE: ciascuna tipologia d'impresa ha una particolare tipologia di pressione fiscale ed in base agli utili previsti puoi scegliere la tipologia più adatta alle tue esigenze. La disciplina prevista dalla legge è molto complessa ed in continua evoluzione ed è quindi necessario valutare i singoli casi e le possibili implicazioni.

COSTI DI GESTIONE: Le società di capitali devono utilizzare necessariamente il regime di contabilità ordinario. Questo regime contabile è sicuramente completo e fornisce importanti informazioni all'impresa ma ha un costo di gestione (tenuta della contabilità) più elevato rispetto a quello semplificato che potrà essere adottato invece dalle società di persone. Rimane il fatto che scegliendo il primo avrete un notevole aiuto per comprendere meglio le dinamiche dei rapporti

esterni dell'azienda, con l'ambiente in cui opera.

PARTECIPAZIONE SOCIALE: altro criterio di scelta a cui conviene prestare la massima attenzione è quello del rapporto tra rischi e benefici. Ad esempio acquisire una quota minoritaria di una società di persone (tipo il 5%..) comporta il rischio della responsabilità illimitata e solidale a fronte di un beneficio limitato alla ridotta percentuale di utili spettanti.

PROSPETTIVE DI SVILUPPO: un ultimo aspetto da considerare è la prospettiva dell'impresa. Chiaramente la forma giuridica da scegliere deve calzare per l'inizio dell'attività ma la probabilità di trasferimento della propria quota di partecipazione è un fattore di scelta da tenere in giusta considerazione. Senza entrare nel dettaglio, il trasferimento di azioni e di quote di s.r.l. appare estremamente più semplice del trasferimento di quote di società di persone, specialmente alla luce dei limiti imposti dalla legge. Si ritiene sempre che in una società di persone l'identità del socio sia prioritaria,

di conseguenza, l'uscita o il recesso di uno di questi può causare un danno economico ingente. Nel caso di società di capitali, invece, il carattere di personalità non è così prevalente e pertanto la circolazione delle quote è più semplice.

CONCLUSIONI MAI cedere alla tentazione del “fai da te”, ma:

- Affidarsi ad un professionista o a più professionisti (Dottori commercialisti – consulenti del lavoro – esperti settore finanziario e bancario ecc. ecc.)
- Fare delle precise simulazioni sull'andamento della attività che intendete intraprendere,

predisponendo dei “business plain”, purché reali e realizzabili. Scegliere la forma giuridica più idonea a ciò che avete in mente di fare.

- Scegliere, in caso di società, i “soci” giusti” ed eventualmente, limitare al massimo la vostra responsabilità.
- Sfruttare tutte le possibilità date dalla legge per dichiarare il giusto reddito e, conseguentemente, pagare le giuste (!) tasse.
- Non credere a chi propone “finanza creativa” diretta a “non pagare tasse” e ad essere “più furbi” degli altri !!
- Fermarsi in tempo, in caso di verifica che le “cose” vanno male!

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE

XXXXXXX - S.R.L.

XXXXXXX

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

- Indirizzo Sede legale
- Indirizzo PEC
- Telefono
- Numero REA
- Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese
- Partita IVA
- Gruppo IVA
- Forma giuridica
- Data atto di costituzione
- Data iscrizione
- Stato Impresa
- Data cancellazione
- Data ultimo protocollo
- Presidente Consiglio Amministrazione
- Consigliere Delegato

Indirizzo PEC
Telefono
Numero REA
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese
Partita IVA
Gruppo IVA
Forma giuridica
Data atto di costituzione



Rag. Pierpaolo Lusci

Evoluzione della specie. Dalla teoria Darwiniana, all'evoluzione della professione dell'amministratore di condominio

Acap da oltre 20 anni è presente nel panorama Italiano nel comparto amministrativo e gli oltre 1700 iscritti su tutto il territorio nazionale sono una testimonianza di come l'attenzione ed il lavoro volto a non solo preparare professionisti, ma anche a supportarli, abbia premiato Acap portandola ad essere oggi tra le più grandi associazioni di formazione per amministratori di condominio.

L'associazione è iscritta al MISE e fa parte delle poche in grado di rilasciare certificazione di qualità secondo la norma UNI 10801/2016.

Da tempo in Acap vengono formate annualmente nuove generazioni di professionisti, che vengono inseriti in un percorso di crescita esponenziale che conta della presenza

capillare e costante di chi ha puntato sulla qualità sin dalle sue origini.

Negli ultimi tempi, il panorama legislativo Italiano della categoria che rappresentiamo ha registrato dei cambiamenti radicali e sotto certi aspetti epocali che erano attesi da diversi anni. Si pensi alla riforma del condomino del 2012 che, per quanto da molti criticata, ha invece saputo colmare, in parte, quel vuoto legislativo, che ha paralizzato e paralizzava un settore economico importante per l'economia nazionale.

Grazie alla suddetta riforma del 2012 si è registrata una forte spinta verso il riconoscimento di una professione altamente qualificante proiettata alla specializzazione (la

specializzazione delle professioni è un tema che sta interessando tutti gli operatori di qualsivoglia settore economico produttivo, come elemento imprescindibile di crescita e sviluppo).

Oggi alla vigilia del primo decennio dalla riforma, è giunto il momento di EVOLVERSI seguendo i concetti dell'evoluzione DARWINIANA della specie. Una maggiore consapevolezza, le continue sfide dei mercati, la crescente necessità di competenza e professionalità richiesta dall'applicazione di nuove tecnologie (pensiamo, alla cogenerazione, efficientamento energetico, fotovoltaico, bio-edilizia, mobilità elettrica, nano tecnologie, Ecobonus) impongono una evoluzione dell'homo administrator che sempre più deve essere il motore pulsante e fonte di ispirazione per offrire servizi integrati, rispondenti a necessità concrete, altamente qualificati e trasparenti, abbinando alla gestione tradizionale attività di *up-selling* volte a creare sinergie e una vera e propria rete di professionisti e operatori di settore,

nella logica delle economie di scala, in grado di dare risposta alla globalizzazione del mercato che tocca anche il ns comparto. Servizi come l'assistenza sanitaria a domicilio o la consegna di farmaci per persone anziane ed in difficoltà sono realtà già operanti nel panorama italiano, ma godono ancora di scarsa diffusione a causa della mancanza di una rete e di sinergia in parola.

Il completamento di questo processo evolutivo deve passare anche attraverso il prezioso contributo da parte dei condomini mediante un percorso formativo rivolto a loro, propedeutico e congiunto a quello dell'Homo Administrator finalizzato al raggiungimento di quella sinergia e alla collaborazione tra le figure stesse che troppo spesso nel passato si sono contrapposte, generando una vera e propria paralisi delle attività condominiali.

Ed è per questo che Acap vorrebbe porsi come una sorta di intermediario tra l'homo administrator ed i condomini, dando la possibilità a quest'ultimi di associarsi e di essere formati.

Evidentemente questo sarebbe un terreno fertile su cui coltivare collaborazioni estese a livello locale e nazionale con categorie specializzate per singole attività che si trasformino in veri e propri servizi usufruibili da tutti (come nell'esempio della consegna dei farmaci).

In questa ottica si è da poco siglato un accordo di collaborazione tra ACAP e MOVIMENTO CONSUMATORI specializzato nel promuovere i diritti dei consumatori come diritti civili di mercato, è presente in tutto il territorio nazionale con oltre 30 anni di esperienza. Movimento Consumatori è un'associazione autonoma e indipendente, senza fine di lucro, che opera con l'obiettivo di tutelare i diritti dei consumatori e utenti, di influenzare e interagire con le istituzioni, di controllare e reprimere i comportamenti commerciali scorretti, di stimolare i mass media ad un'informazione corretta e critica e di stimolare i consumatori verso scelte di consumo critico e consapevole.

La tutela extragiudiziale fornita ai consumatori e utenti è relativa ai

seguenti settori di competenza:

- Banche ed Assicurazioni;
- Telefonia (problematiche relative ai contratti telefonici conclusi con le principali Società del settore);
- Luce, gas e settore Idrico Integrato (problematiche relative ai contratti telefonici conclusi con le principali Società del settore);
- Turismo e Trasporti;
- Commercio (acquisto beni e servizi di consumo);
- Sanzioni amministrative e tributarie e riscossione.

Elemento distintivo dell'azione del Movimento Consumatori è l'attenzione non solo nei confronti dei problemi pratici di tutti i giorni, bensì anche la **costante ricerca dei principi di sobrietà, equilibrio e giustizia.**

L'impegno è diretto a stimolare una presa di coscienza non solo dei diritti, ma anche dei doveri dei cittadini. Questo approccio si basa sul concetto di "**auto-responsabilità**" e necessita di un nuovo modello di consumatore: informato e non passivo, protagonista e

attento nelle proprie scelte. Per questo il Movimento Consumatori è attivo nell'ambito dell'educazione al consumo sia dei futuri consumatori (i giovani nelle scuole), quanto degli adulti.

Il **Movimento Consumatori** è presente in Piemonte (responsabile avv. Matteo Valenza) dagli anni

novanta in quasi tutte le provincie (Torino, Cuneo, Biella, Vercelli e Asti). Dal 2004 la **sede regionale è a Torino** in via San Secondo 3. – 10128 Torino – Tel. 0115069546 – fax 0115611414 - torino@movimentoconsumatori.it - <https://piemonte.movimentoconsumatori.it/contatti-movimento-consumatori>.



Esdebitamento e supporto legale per aziende, imprese e cittadini

 349 694 6391



ItaliaConcilia

LA SOLUZIONE È CONCILIARE

Camera Arbitrale, mediazione, corsi abilitanti e di aggiornamento per arbitri e mediatori

Numero Verde
800 - 685531





Rag. Pierpaolo Lusci

IVA al 10% sulle forniture elettriche delle parti comuni condominiali

Acap informa che a seguito della risoluzione dell' Agenzia delle Entrate n. 142 del Marzo 2021 i condomini possono agevolarsi dell' applicazione dell' IVA al 10% sulle forniture di energia elettrica destinate alle parti comuni. L' aliquota ridotta, in misura del 10%, è stata dichiarata ammissibile solo ed esclusivamente per i soggetti, tra cui i Condomini, che usano l' energia elettrica per uso domestico non riconducibile ad attività di impresa.

Quindi qualora nel Condominio, non vi siano unità immobiliari destinate al pubblico esercizio, o ad uffici professionali e/o di servizio, potrà godere di suddetta agevolazione che si traduce in un risparmio dei costi del 12% sui costi di energia elettrica. Al fine di agevolarsi occorre compilare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall' amministratore di

condominio, in cui lo stesso dichiara, che l' energia elettrica somministrata al condominio è utilizzata esclusivamente per usi identificati dalla normativa fiscale come "domestici" ed inviarla al fornitore di energia elettrica il quale provvederà ad eseguire variazione. Per coloro che volessero approfondire Acap mette a disposizione consulenza e moduli scrivendo a:

rivista@amministratoriacap.it





G.S.S.I. S.r.l.
Global Service Solution Italia

OPERE EDILI IMPIANTISTICHE ANTINCENDIO

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%

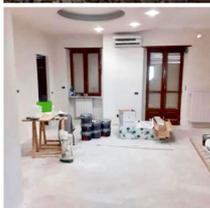
AFFIDATI A NOI !!!



Ristrutturazione
chiavi in mano



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



Uffici: Via Francesco de Sanctis, 107/A - 10142 - Torino
Mail : gssisrl@gssisrl.com

WWW.GSSISRL.IT
Facebook: GSSI SRL
Tel. 011.6290635 - 392.5455621