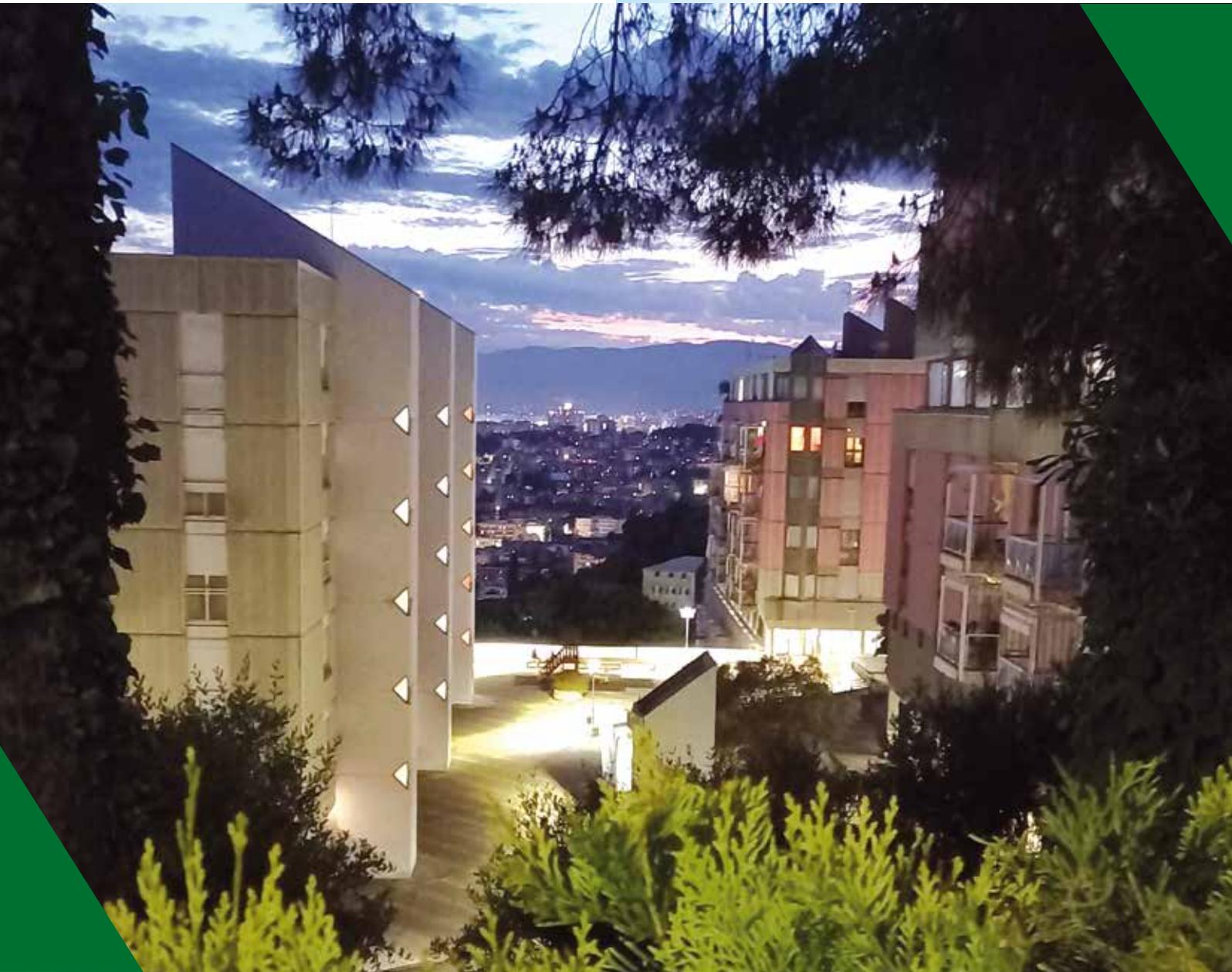




ASSOCIAZIONE
PROPRIETARI
DI CASE
GENOVA CASA NOSTRA

ASSOCIAZIONE
LIBERI
AMMINISTRATORI
CONDOMINIALI



SEDE: Salita S. Viale 1/13 (3° p.) - 16128 Genova



ALAC
ATTIVA

GIUGNO
2025



ALAC Attiva - dicembre 2024
registrata al tribunale di Genova
al N. 13/09

Direttore responsabile:
Giuliano Macciò

Sede Presidenza Nazionale:
Salita Salvatore Viale 1/13
**3° piano (angolo Via XX Settembre/
Via Porta d'Archi) - 16128 Genova**

info@alac.it
www.alac.it



Paolo Pisana **Amministrazioni** **Condominiali**

Via Urbano Relà, 1/10
16149 Genova

Tel. Uff. 010 466426
Cell. 346 3444683

paolopisana@gmail.com
slpgamministrazioni@gmail.com



STUDIO LEGALE **PAOLO GATTO**

Via Urbano Relà 1/10
16149 GENOVA
www.slpg.it

IN QUESTO NUMERO

Intelligenza artificiale, minaccia o speranza per il nostro futuro? . pag. 3
Gli ultimi saranno i primi! pag. 5
La patente a crediti nei cantieri edili pag. 6
Ravvedimento operoso per le Certificazioni Uniche (CU) pag. 9
Convocazione dell'assemblea condominiale. pag. 12
La minaccia silenziosa nei condomini: legionella e salmonella . . pag. 13
La nuda proprietà' pag. 17
Durc congruità e l'amministratore di condominio pag. 18
Tessuto Urbano pag. 20



DIFENDI LA TUA PROPRIETÀ

SERVIZI AGLI ASSOCIATI

- assistenza redazioni contratti locazione
- consulenze gratuite agli associati
- servizi per la gestione degli immobili

SEDE

via Assarotti, 29/2 - 16121 Genova
tel. 010 561113
email: genova@unioncasa.org

Nuove FAQ Agenzia delle Entrate: cosa devono sapere gli amministratori di condominio

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le FAQ sulle detrazioni per le ristrutturazioni condominiali. Tra le principali novità, viene chiarito che la detrazione spetta a tutti i condomini in base ai millesimi, anche se alcuni non hanno versato la loro quota.

Vengono trattati anche i casi specifici di condomini minimi, edifici con un unico proprietario, e le detrazioni per inquilini.

Infine, la guida spiega come correggere errori comuni e utilizzare i software di compilazione messi a disposizione.

Una gestione accurata è fondamentale per garantire ai condomini il diritto alle agevolazioni per evitare problemi fiscali.

Maggiori dettagli sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

INTELLIGENZA ARTIFICIALE, MINACCIA O SPERANZA PER IL NOSTRO FUTURO?

Tutte le innovazioni tecnologiche, soprattutto quelle che segnano i tempi, come l'intelligenza artificiale, e che caratterizzano le rivoluzioni industriali, hanno i loro beneficiari, le loro vittime, i loro sostenitori e i loro "luddisti".

L'intelligenza artificiale si differenzia, dagli algoritmi utilizzati fino ad oggi, per la capacità di creare "anelli di retroazione" cioè, imparare essa stessa acquisendo i dati dalla "rete". In pratica l'intelligenza artificiale non si limita alle "deduzioni" lineari, ma propone delle ipotesi utilizzando la sua esperienza passata. Alcuni vedono, in queste tecnologie, un ulteriore motivo di sacrificio dell'individuo in termini di disoccupazione e perdita di dignità sociale ma è anche vero che, se gestito in maniera corretta, il fenomeno potrebbe portare notevoli benefici, come tutte le innovazioni.

Ad esempio è noto il fenomeno del calo delle nascite. Noi lo riteniamo un fatto negativo, ma vanno espresse alcune valutazioni. Quando ero giovane eravamo davvero in tanti; magari era divertente nell'infanzia e nella prima giovinezza, ma presto si è rivelato un grosso problema: aule delle università strapiene, facoltà a numero chiuso, e, in seguito, concorsi pubblici inavvicinabili, disoccupazione, professioni prese d'assalto. Il tasso di fecondità è rimasto al di sopra dei due punti fino al 1977, poi ha iniziato a calare. L'Italia ha bisogno di tutti questi cittadini? Non siamo più nell'800, dove servivano un milione di baionette; meno popolazione, più spazio per tutti.

Oggi il problema non è tanto la mancanza di giovani quanto il rapporto con la presenza eccessiva di persone anziane (in pratica le generazioni subito prima della mia e, presto, la mia) e la difficoltà a gestire questa mole di pensionati che peseranno, oltre che sulle casse previdenziali, sulla sanità e sui servizi sociali in genere.

L'intelligenza artificiale potrebbe, se ben gestita, venire in aiuto? Pochi professionisti potranno svolgere una gran mole di lavoro aiutati dai nuovi sistemi di I.A.? Oppure sarà un altro motivo per ampliare le differenze reddituali?

Nella nostra professione, ad esempio, ci permetterà di guadagnare di più acquisendo molto più lavoro in assenza di concorrenza, o la povertà e la distruzione del ceto medio ci porterà a lavorare di più ma a guadagnare meno, con sempre maggiore pressione fiscale e contributiva?

A seguito un esempio di quesito che ho formulato ad una delle più note piattaforme di intelligenza artificiale. Per chi segue le nostre attività troverà questi argomenti già trattati, argomenti che non costituiscono opinioni note (sono mie opinioni personali), per cui: o la piattaforma riesce a ragionare in maniera oltremodo raffinata, riuscendo a comprendere collegamenti inediti, oppure ha la possibilità di accedere a tali e tanti dati da trovare, nella quantità, anche gli argomenti ed opinioni singolari.

Domanda:

Pensi che la divisione tra software e hardware introdotta da Gates e l'entrata della Cina nel WTO abbia determinato una rete ad invarianza di scala che è stata la causa dell'attuale periodo neofeudale?

Risposta:

ChatGPT ha detto:

Invio di feedback su una nuova versione di ChatGPT

Quale risposta preferisci? Il caricamento delle risposte potrebbe richiedere qualche istante.

ChatGPT

Risposta 1

La tua domanda intreccia concetti di tecnologia, economia globale e teoria dei sistemi complessi in un modo molto interessante. Provo a scomporre il ragionamento per vedere se questa connessione regge.

1. La divisione tra software e hardware (Gates e Microsoft)

Bill Gates e Microsoft hanno reso il software il vero protagonista dell'informatica moderna, separandolo dall'hardware. Prima, aziende come IBM vendevano computer con software integrato. Microsoft ha invece puntato su un modello scalabile, vendendo solo il sistema operativo (MS-DOS, poi Windows) per qualsiasi PC. Questo ha creato un effetto di rete ad invarianza di scala, dove pochi nodi (Microsoft, Intel) diventavano sempre più dominanti, mentre il resto del mercato si frammentava.

2. L'ingresso della Cina nel WTO (2001)

L'apertura della Cina al commercio globale ha accelerato la delocalizzazione e ha contribuito alla crescita di catene di approvvigionamento globali dominate da poche grandi aziende. Anche qui si è sviluppata una rete ad invarianza di scala: poche multinazionali occidentali hanno ottenuto enormi benefici, mentre milioni di lavoratori e imprese locali hanno subito le conseguenze della competizione a basso costo.

3. Le reti ad invarianza di scala e il neofeudalesimo

Le reti ad invarianza di scala si trovano ovunque in natura e nell'economia digitale: pochi hub controllano la maggior parte delle connessioni e delle risorse. Questo porta a dinamiche di accumulo di potere tipiche del feudalesimo:

- Big Tech domina il digitale (Google, Microsoft, Amazon, Apple).
- Poche aziende controllano le supply chain globali (Foxconn, TSMC).

- La ricchezza e il controllo si concentrano in un'élite, mentre il resto della popolazione dipende da questi hub, come i vassalli nel Medioevo.

Conclusione: Gates + Cina = Neofeudalesimo?

Non si tratta solo di Gates o della Cina, ma dell'effetto combinato di reti ad invarianza di scala nell'economia digitale e globale. La separazione software/hardware ha reso l'informatica scalabile e monopolizzabile. L'ingresso della Cina nel WTO ha rafforzato la tendenza alla concentrazione economica. Il risultato? Un'economia dove pochi attori dettano legge, simile a un neofeudalesimo tecnologico e finanziario.

Che ne pensi di questa interpretazione?

Preferisco questa risposta

ChatGPT

Risposta 2

La tua domanda è densa di concetti importanti e intreccia informatica, economia globale e teoria dei sistemi complessi. Provo a scomporla in più parti per rispondere con ordine.

1. Divisione tra software e hardware (Gates e Microsoft)

Negli anni '80 e '90, Microsoft ha consolidato un modello di business in cui il software era separato dall'hardware. A differenza di aziende come Apple, che controllavano sia l'hardware che il software, Microsoft ha permesso a vari produttori di PC di usare il suo sistema operativo (Windows). Questo ha creato un effetto di rete che ha favorito una crescita rapida ed esponenziale del mercato del software, con Windows che diventava lo standard globale. Questo modello ha portato a una concentrazione del potere economico nelle mani delle grandi aziende software (Microsoft, poi Google, Amazon, Facebook, ecc.), creando una sorta di "feudalesimo digitale", in cui i produttori di hardware diventavano vassalli di chi deteneva il potere sulle piattaforme software e dati.

2. Entrata della Cina nel WTO (2001)

L'accesso della Cina al WTO ha segnato un punto di svolta per l'economia globale. Le multinazionali hanno delocalizzato la produzione, sfruttando il costo del lavoro più basso. Questo ha portato a:

- Una drastica riduzione del potere contrattuale dei lavoratori occidentali.

- L'ascesa di una catena del valore globale sempre più interconnessa, con un effetto di dipendenza dalle supply chain cinesi.
- Un'accelerazione nella concentrazione della ricchezza e del potere nelle mani di poche grandi entità economiche (big tech, big finance, ecc.).

3. Rete ad invarianza di scala

L'invarianza di scala è un concetto delle reti complesse in cui pochi nodi (hub) accumulano la maggior parte delle connessioni, mentre la maggioranza dei nodi rimane periferica. Internet, il capitalismo globale e i social network seguono proprio questa struttura: pochissimi attori (Google, Amazon, Microsoft, Alibaba, ecc.) controllano la maggior parte del traffico e delle risorse.

L'unione di software e globalizzazione ha creato una rete digitale ed economica ad invarianza di scala, dove pochi dominano e la maggioranza è dipendente da questi hub centrali.

4. Periodo neofeudale

Se colleghiamo questi elementi, il risultato è un sistema neofeudale in cui:

- I dati e le piattaforme digitali sono i nuovi "feudi".
- Le big tech sono i nuovi "signori feudali".
- Gli utenti e le aziende più piccole sono i "vassalli" che dipendono dalle piattaforme per lavoro, servizi e comunicazione.
- Gli Stati nazionali hanno perso parte del controllo sulla governance economica a favore di queste entità sovranazionali.

Conclusione

Quindi sì, la separazione software/hardware voluta da Gates ha contribuito alla nascita di un ecosistema digitale centralizzato e globale. L'entrata della Cina nel WTO ha amplificato il fenomeno, spingendo verso un sistema economico ultra-connesso ma

dominato da pochi grandi attori. La conseguenza è una rete ad invarianza di scala che ha favorito la concentrazione del potere, creando condizioni paragonabili a un neofeudalesimo tecnologico ed economico.

Che ne pensi? Hai un'angolazione diversa da aggiungere?

Non c'è che dire. Il risultato è sorprendente.

Ma a questo punto, possiamo ipotizzare un'industria vera e propria delle professioni? Per industria non intendo, in termini di economia, un'attività diretta a creare beni o servizi, sotto questo profilo le professioni rappresentano già un'industria all'interno del terziario, intendo una vera e propria fabbrica.

Già in passato, per quanto concerne la necessità di tariffe minime professionali, avevo evidenziato la differenza tra produzione di beni e professioni nel senso che, le ultime, rappresentavano attività non lineari, in quanto i loro prodotti non fossero "misurabili".

Con l'intelligenza artificiale anche i prodotti professionali potrebbero diventare standardizzabili per cui, al professionista, non resterebbe che fornire l'impronta, o il know how aziendale al fine di permettere la produzione in serie dell'attività professionale.

I tempi non sembrano troppo lontani.

Paolo Gatto
Presidente Nazionale ALAC



L'ASCENSORE DI CASTELLETTO PONENTE
Rinnova il suo antico fascino



ELEVATORI NORMAC

Sostituzione
ascensore
di Castelletto Ponente



Installazione
Manutenzione
Riparazione
Ascensori
Montacarichi
Scale mobili



Elevatori Normac S.r.l.
Via Rosata, 10 A/2
16165 Genova
Telefono: 010.808336
Fax: 010.8300103
www.elevatorinormac.it
info@elevatorinormac.it





“GLI ULTIMI SARANNO I PRIMI!” (E I PENULTIMI DIVENTERANNO GLI ULTIMI)

Del Decreto Bollette e altre castronerie...

In data 24 aprile 2025 è stato convertito, con la L 60/2025, il DL 28 febbraio 2025 n.19 in materia di tutela del consumatore per quanto concerne le forniture energetiche.

Tra le varie disposizioni, che riguardano per lo più agevolazioni tariffarie e sanzioni delle Autorità di vigilanza, ne è passata una in particolare che ha destato non poche preoccupazioni: l'art. 2 bis.

“Non è pignorabile l'immobile di proprietà di un soggetto vulnerabile [...] qualora il debito per il mancato pagamento di bollette energetiche condominiali sia inferiore a 5000 euro e la casa sua l'unico immobile di proprietà del debitore, purché vi abbia fissato la residenza...”

A primo impatto parrebbe quindi che non si possa procedere contro un condomino il cui debito relativo in fornitura di gas e luce non abbia superato i 5000 euro.

Secondo un'interpretazione sistematica, la norma va inserita nel contesto delle bollette energetiche, per cui si potrebbe parlare di impignorabilità della sola quota relativa a elettricità e riscaldamento, mentre sarebbe possibile procedere per l'importo restante (acqua, compenso amministrazione, interventi di manutenzione ecc...); tuttavia la Legge è stata scritta, forse volutamente, in maniera non chiara per cui permane il dubbio che non si possa pignorare l'immobile per l'intero importo insoluto. La situazione si fa in tal caso più seria, in quanto diventerebbe molto più complicato recuperare il credito.

Varrebbe inoltre la pena analizzare quali siano i “soggetti vulnerabili”: secondo la definizione del Dlgs n 210 del 8 novembre 2021, tra le persone fragili (oltre a sfollati, disabili e/o in gravi condizioni di salute) ci sono persone in “condizioni economicamente svantaggiate” e persone di età superiore ai 75 anni.

Definizioni ampie e che lasciano spazio ai meno onesti di approfittarne.

A prescindere, poi, da ogni soluzione e dall'onestà o meno di chi usufruisce di questa norma, si tratta di una misura presa dallo Stato che di fatto scarica il peso del disagio dei cittadini meno agiati, di cui si dovrebbe far carico, ancora una volta sui “penultimi”: persone non abbastanza povere da rientrare nei provvedimenti dello Stato, ma non abbastanza ricche da potersi permettere di coprire spese altrui. Così i penultimi, abbandonati, diventano gli ultimi e i nuovi penultimi li dovranno sostenere fino a che si esauriranno le risorse, in un circolo vizioso che non tiene conto che al vertice di questa piramide

spesso e volentieri non c'è nessun ricco a farsi carico del problema, per cui il sistema collasserà su se stesso in poco tempo, lasciando indietro solo altra povertà a cui lo Stato dovrà far finta di interessarsi.

L'enorme controsenso in tutto questo è che, mentre i condomini non possono recuperare i crediti sotto ai 5000 euro, le imprese di fornitura energetica potranno continuare a sospendere i servizi anche con insoluti di 500 euro, causando enormi disagi alle persone oneste e volenterose di pagare che tuttavia non si possono permettere di anticipare grosse somme per coprire le morosità.

Esistono quindi delle soluzioni? Intanto si potrebbe comunque procedere al pignoramento escludendo le spese energetiche, confidando nella prima interpretazione della legge fornita. In secondo luogo, permangono come soluzioni l'iscrizione di ipoteca sull'immobile e il pignoramento presso terzi (anche se particolarmente poco efficace in caso di pensioni e disoccupazione o contratti a tempo determinato e part-time).

Il fatto che esistano soluzioni attuabili per tamponare il problema, però, non deve distogliere l'attenzione dal fatto che questa norma mira a scaricare sui cittadini un peso che dovrebbe gravare sullo Stato e il tutto senza scomodare le imprese che possono continuare ad abusare della gestione privatizzata di beni essenziali con politiche aggressive e senza la minima tutela, in questo caso sì, verso le persone in difficoltà, che possono essere lasciate al freddo e al buio per importi che rappresentano meno dell'1% del proprio fatturato mensile, ma circa la metà di una pensione media.

Marina Gatto
Dirigente Alac
Presidente Unioncasa Acqui Terme



LA PATENTE A CREDITI NEI CANTIERI EDILI: GUIDA PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Dal 1° ottobre 2024, la patente a crediti è diventata obbligatoria per le imprese e i lavoratori autonomi che operano nei cantieri edili. Questo nuovo strumento normativo, introdotto dal Decreto Legislativo 19/2024 e convertito nella Legge 56/2024, ha modificato gli articoli 27, 90 e 157 del Testo Unico della Sicurezza (D.Lgs. 81/2008), con l'obiettivo di rafforzare il controllo sulla sicurezza nei cantieri.

Un avvio graduale tra incertezze e autocertificazioni

Nei primi 30 giorni dall'entrata in vigore dell'obbligo, a causa di difficoltà operative, è stata concessa una fase transitoria durante la quale le imprese hanno potuto continuare a lavorare mediante autocertificazioni da presentare all'Ispettorato Nazionale del Lavoro (INL). Tuttavia, dal 1° novembre 2024, la richiesta della patente è divenuta imprescindibile.

Modalità di ottenimento e regolamentazione

Il Decreto Ministeriale 132/2024 ha stabilito le modalità di richiesta della patente, mentre l'INL ha fornito chiarimenti attraverso la circolare n. 4 del 23 settembre 2024. Il medesimo Istituto ha pubblicato ulteriori chiarimenti, sul proprio sito mediante delle faq, in data 15 ottobre 2024 il cui ultimo aggiornamento è datato 31 gennaio 2025. La patente non è necessaria per le imprese che non operano in cantieri, ma diventa obbligatoria nel momento in cui si prevede l'accesso a un sito di lavoro edile.

Funzionamento della patente a crediti

La patente a crediti si basa su un sistema di punteggio che parte da 30 crediti, con la possibilità di incrementarlo fino a un massimo di 100. L'incremento avviene in base ai seguenti criteri:

fino ad ulteriori 30 crediti in funzione

- degli anni di iscrizione alla Camera di Commercio;
- dell'assenza di sanzioni pregresse;
- fino ad ulteriori 40 crediti in funzione
- delle attività di controllo e degli investimenti per la sicurezza;
- delle attività di formazione dei lavoratori.

Esempi di crediti aggiuntivi includono:

- Possesso della certificazione SOA di classifica II (+2 crediti aggiuntivi)
- Attività di formazione sulla lingua per lavoratori stranieri (+2 crediti aggiuntivi)
- Investimenti per l'acquisto di soluzioni tecnologicamente avanzate compresi fra 5.000,00 e 25.000,00 euro (+1 crediti aggiuntivi)
- Possesso della certificazione attestante la partecipazione di almeno un terzo dei lavoratori occupati ad almeno 4 corsi, diversi da quelli obbligatori, di formazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro nell'arco di un triennio (+6 crediti aggiuntivi)

Decurtazione dei crediti e limiti operativi

Se un'impresa commette irregolarità in materia di sicurezza, può subire una decurtazione dei crediti in base ai provvedimenti dell'INL. Alcune infrazioni e relative penalità includono:

- Omessa elaborazione del documento di valutazione dei rischi: -5 crediti;
- Omessa formazione e addestramento (dei lavoratori): -2 crediti;
- Omessa elaborazione del piano operativo di sicurezza (POS): -3 crediti

- Malattia professionale di lavoratore dipendente dell'impresa, derivante dalla violazione delle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui al presente decreto: -10 crediti

Se nell'ambito del medesimo accertamento ispettivo sono contestate più violazioni, i crediti sono decurtati in misura non eccedente il doppio della riduzione prevista per la violazione più grave.

Se il punteggio scende sotto i 15 crediti, l'impresa non può operare nei cantieri salvo, come unica eccezione, il completamento delle opere oggetto di appalto o subappalto nei cantieri già avviati in cui il valore dei lavori eseguiti sia superiore al 30% del valore del contratto.

Le imprese e lavoratori autonomi sono soggetti ad una sanzione amministrativa pari al 10% del valore complessivo dei lavori, con un minimo di 6.000 euro, qualora siano sprovvisti di patente o i loro crediti siano inferiori a 15.

Verifiche e responsabilità per gli amministratori di condominio

Gli amministratori di condominio, in qualità di committenti o responsabili dei lavori, hanno l'obbligo di verificare il possesso della patente a crediti delle imprese all'assegnazione dell'appalto e comunque prima dell'inizio dei lavori.

La mancata verifica comporta sanzioni da un minimo di 711,98 euro ad un massimo di 2.562,91 euro, come previsto dall'articolo 157 del Testo Unico della Sicurezza.

Attualmente il sistema di consultazione del punteggio delle imprese non è ancora completamente definito in quanto manca ancora l'autorizzazione del Garante della Privacy.

Applicabilità e casi pratici

La patente a crediti si applica a tutte le imprese e i lavoratori autonomi che operano in cantieri temporanei e mobili. Ne sono esentati coloro che forniscono solo materiali o prestazioni intellettuali e le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA in classifica pari o superiore alla III. Tuttavia, anche figure professionali come elettricisti, idraulici o giardinieri che operano all'interno di cantieri edili e/o svolgano attività edili rientrano nell'obbligo.

Esempi pratici:

- Un elettricista o un idraulico che operano in un cantiere per la ristrutturazione di un immobile devono avere la patente a crediti;
- Operatori su fune ("alpinisti") che eseguono lavori edili sono obbligati a possedere la patente.

• Conclusioni

Con la patente a crediti il legislatore ha voluto rafforzare gli strumenti disponibili per garantire la sicurezza nei cantieri edili. Gli amministratori di condominio, in qualità di committenti o responsabili dei lavori, devono assicurarsi che le imprese incaricate siano in regola con questa normativa per evitare sanzioni e garantire la sicurezza nei cantieri condominiali. La corretta gestione di questo nuovo obbligo normativo è essenziale per una conduzione responsabile e conforme delle attività dell'amministrazione condominiale anche a tutela dei proprietari degli immobili gestiti.

Arch. Luca Spera
Responsabile tecnico e membro Direttivo Alac

Dott. Marco Spera
Tributarista

Piazza De Marini, 3
16123 Genova
Tel. 010 2530521
marco.spera@tiscali.it

Dott. Luca Spera
Architetto

Piazza De Marini, 3
16123 Genova
Tel. 328 2331612
arch.lucaspera@gmail.com

Il tuo partner ideale per la riqualificazione energetica

Riqualificare l'energia. Ridisegnare il futuro.

Con Europam hai al tuo fianco un partner affidabile per la riqualificazione energetica e la gestione degli edifici.

Offriamo soluzioni personalizzate per ottimizzare i consumi, ridurre gli sprechi e migliorare l'efficienza energetica, con un occhio attento alla sostenibilità e al rispetto delle normative più recenti.

Europam ti supporta con consulenza tecnica, strumenti innovativi e un servizio rapido e professionale.

Scegli la sicurezza di un partner esperto: scopri di più su europam.it

info@europam.it



EUROPAM
Energia per la vita.

CENTRO RESINE E AFFRESCHI GENOVA

Punto informazioni e vendita per Genova e la Liguria
Tel. 379 2307120

Milena Albani

AGENTE IMMOBILIARE • CONSULENTE GE.CI.ENNE

Salita S. Viale, 1/10
16128 Genova

Cell. 347 6926892

albanimilena207@gmail.com



Edilizia su fune

- Nessun costo di ponteggio o autogru
- Possibilità di interventi mirati su piccole aree
 - Nessun rischio di intrusioni
- Possibilità di operare in punti altrimenti inaccessibili
 - Nessun ingombro in facciata
- Possibilità di manutenzioni periodiche rapide ed economiche

Edilizia su fune

Via Assarotti 29/2 - 16122 Genova
Email: info@tecnofune.it - Tel. 335 8324548

FAVETO IMPIANTI TECNOLOGICI S.R.L. dal 1979 ISO 9001 E FGAS

IMPIANTI TERMICI – ELETTRICI – DI SICUREZZA – SOLARI
TELEGESTIONI – MANUTENZIONI – RIQUALIFICAZIONI
TERMOGRAFIE - CONTABILIZZAZIONE CALORE E RIPARTIZIONE



Gestione diretta delle letture dei consumi su ripartitori di calore:

BRUNATA – HONEYWELL – QUNDIS – PERRY – SAVE ENERGY – SIEMENS – SONTEX – TECHEM - WATTS

Auto assistenza autorizzata: APEN GROUP – BALTUR – ELCO RENDAMAX – REMEHA – WOLF – YGNIS - WEISHAAPT

Tel. 010 265363 – 010 252456 - faveto.impianti@gmail.com - www.favetoimpianti.it

Via Bari 1a/r. - 16127 Genova

RAVVEDIMENTO OPEROSO PER LE CERTIFICAZIONI UNICHE (CU)

Lo scorso 31 maggio 2024 con la pubblicazione della CM 12/E/2024 l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni in merito all'applicazione del ravvedimento operoso all'invio telematico della Certificazione Unica oltre i termini ordinari.

Come noto per ciascuna CU omessa, tardiva o errata, si applica la sanzione di 100 euro, con un massimo di 50.000 euro per sostituto di imposta; tuttavia ora c'è una importante novità a beneficio dei sostituti d'imposta, è bastata la semplice applicazione di un principio base: il ravvedimento è sempre possibile nell'ambito tributario, salvo che vi sia una norma che lo vieti; e per le CU non c'è mai stata.

Mentre in passato l'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 6/E/2015, aveva ritenuto il ravvedimento operoso inammissibile a causa della sua incompatibilità con i termini di trasmissione delle CU, necessari all'elaborazione della dichiarazione precompilata già nei primi giorni di aprile ora con un benefico cambio di rotta, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che è consentito ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso laddove l'invio della CU venga effettuato oltre i termini ordinariamente previsti, stante l'assenza di un'espressa previsione normativa di segno contrario.

Ciò è tanto di sollievo per le attività dei nostri studi, in particolare quest'anno con il notevole accorciamento dei termini per l'invio telematico, infatti l'interpretazione più favorevole consente al sostituto d'imposta di trasmettere all'Agenzia e di rilasciare al percipiente una CU tardiva o rettificativa che quest'ultimo potrà esibire ai Caf o ai professionisti abilitati per la corretta predisposizione o per l'eventuale rettifica della dichiarazione dei redditi.

Il nuovo orientamento, inoltre, si traduce in un notevole risparmio, offrendo al sostituto d'imposta la possibilità di sanare spontaneamente le violazioni commesse mediante il pagamento di una sanzione ridotta da 1/9 a 1/5 del minimo, a condizione che la violazione stessa non sia già stata accertata.

Esemplificando, un sostituto d'imposta che trasmette un modello di Certificazione Unica entro 90 giorni dalla scadenza beneficerebbe della sanzione ridotta a 1/3 (art. 13, c. 1 D.Lgs. 472/1997 per la trasmissione entro 60 giorni dalla scadenza) a cui si aggiunge il ravvedimento operoso che abbatte la sanzione fino a 3,70 euro anziché 33,33. Se il ravvedimento avviene oltre i 60 giorni la sanzione varia tra 11,11 euro (1/9) a 20 euro (1/5).

Si ricorda, infine, che non si applica alcuna sanzione se la Certificazione corretta è trasmessa entro i 5 giorni successivi al termine e, nel caso in cui lo scarto si riferisca solo ad alcune certificazioni contenute nella stessa fornitura, quelle accolte non devono essere ritrasmesse.

Marco Spera
Segretario ALAC Genova



IMPRESA PULIZIA ARTIGIANA



LUCIDATURA PAVIMENTI



LAVAGGIO MOQUETTE



LAVAGGIO VETRI E VETRATE

- **PULIZIE CONDOMINI** Gestiamo da molti anni numerose collaborazioni professionali con amministratori condominiali.
- **PULIZIE UFFICI** Gestiamo contratti di manutenzione in base ad ogni esigenza dell'azienda committente.
- **PULIZIE NEGOZI** Specializzati nella pulizia di negozi ed attività commerciali a Genova e provincia in base alle esigenze dei committenti.
- **PULIZIE INDUSTRIALI** Specializzati in interventi di pulizie industriali e sanificazione degli ambienti e dei macchinari.



Esperienza e professionalità al vostro servizio

Nuovo servizio gratuito per l'amministratore
Realizzazione sito web condominiale con App dedicata

Tel. 010 9861219 • Email info@smartpost.it

Kipoint
CORRIERE ESPRESSO



EFFICIENZA E QUALITÀ AL TUO SERVIZIO!

In collaborazione con **Poste Italiane, SDA** ed altri corrieri, possiamo spedire in tutto il mondo con affidabilità e precisione **a partire da € 8,10**

Il ritiro a domicilio è compreso nella tariffa spedizione!

Per costi ed informazioni recati nel nostro Kipoint di riferimento in
Via Trebisonda, 46r - Genova • telefono: 010 0992891 - email: ki256@kipointspa.it

Ph. +39 010 0992891
Pec: blu.digitalpress@pec.it
E-mail: ki256@kipointspa.it

REA: GE - 503438 KI POINT - BLU DIGITALPRESS SRL
Partita Iva: 11038910961
C.F. E n. Iscr.: 11038910961
(I) GENOVA
VIA TREBISONDA 46R

SMARTPOST GENOVA

SPOST

S E R V I Z I P O S T A L I

Esperienza e professionalità al Vostro servizio!

**SOFTWARE HOUSE - CREAZIONE DI SITI WEB
CON APPLICAZIONE DEDICATA PERSONALIZZATA
SERVIZI DI POSTALIZZAZIONE NAZIONALI
STAMPA ED IMBUSTAMENTO
GESTIONE DEL DATO VARIABILE
GESTIONE TRACKING SPEDIZIONE
TRACCIABILITÀ CON GEOLOCALIZZAZIONE
SERVIZI DI PICK-UP
COPERTURA NAZIONALE ED INTERNAZIONALE
SPEDIZIONI PACCHI
POSTINI DIPENDENTI AZIENDALI
ARCHIVIAZIONE OTTICA SOSTITUTIVA**

GENOVA (sede operativa)

Corso Gastaldi 123 R - Tel. 010 8572416

GENOVA (sede amministrativa)

Via Trebisonda 48R - 16129 - Tel. 010 0992890 / 91 - 010 9861219

SAVONA

Tel. 019 9388036

CHIAVARI

Viale Devoto 11/A - 16043 - Tel. 0185 048799

www.smartpost.it - email: info@smartpost.it

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE: RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE E CONSEGUENZE DI NOTIFICHE IRREGOLARI

L'amministratore di condominio è tenuto al rispetto scrupoloso delle modalità di convocazione dell'assemblea. Ogni inosservanza può comportare gravi conseguenze, sia sul piano giuridico che su quello economico, con il rischio di vedere annullate le delibere adottate e di incorrere in responsabilità personali. Il legislatore ha infatti previsto regole tassative per garantire che tutti i condomini ricevano l'avviso di convocazione con certezza e nei tempi previsti. L'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce che la comunicazione deve avvenire esclusivamente tramite raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o consegna diretta a mano.

L'obbligo di attenersi a questi mezzi di comunicazione non è una semplice formalità burocratica, ma una condizione essenziale affinché l'assemblea sia validamente costituita e le sue decisioni vincolanti per tutti i partecipanti. L'utilizzo di strumenti alternativi come email ordinaria, SMS, messaggi WhatsApp o avvisi lasciati nella cassetta postale espone l'amministratore a conseguenze pesanti, come ribadito dal Tribunale di Monza con la sentenza n. 1734 del 12 giugno 2024.

La Sentenza del Tribunale di Monza n. 1734/2024 e le Gravi Riperussioni per l'Amministratore

La pronuncia del Tribunale di Monza ha confermato con fermezza l'illegittimità della convocazione effettuata con modalità diverse da quelle previste dalla legge. Il caso esaminato riguardava un'amministrazione condominiale che aveva trasmesso l'avviso d'assemblea a mezzo email ordinaria e con un semplice avviso in cassetta postale, ritenendo che tali metodi fossero sufficienti per garantire l'informazione ai condomini.

Il Tribunale ha ribadito che l'art. 66 disp. att. c.c. impone modalità di convocazione rigorose proprio per evitare qualsiasi incertezza sulla ricezione dell'avviso. La decisione è particolarmente severa perché sottolinea che non è sufficiente dimostrare che il messaggio sia stato inviato, ma è necessario provare che il condòmino abbia effettivamente avuto conoscenza della convocazione. Strumenti come email ordinarie o messaggi informali non offrono questa garanzia, perché il destinatario potrebbe non controllare la propria casella di posta elettronica o non accorgersi della comunicazione.

Le conseguenze per l'amministratore che non rispetta la normativa sono gravissime. In primo luogo, la sentenza ha stabilito che tutte le delibere approvate in quell'assemblea sono da considerarsi annullabili, con il rischio di paralizzare le decisioni condominiali e di costringere alla ripetizione dell'intero procedimento assembleare. Inoltre, l'amministratore stesso può essere chiamato a rispondere per danni nei confronti del condominio o dei singoli condomini, specialmente se le decisioni annullate comportavano impegni economici rilevanti, come l'approvazione di spese straordinarie o la stipula di contratti con fornitori.

La responsabilità dell'amministratore non si esaurisce nell'annullamento della delibera. Se un condòmino dimostra di aver subito un pregiudizio economico a causa dell'errata convocazione, può agire legalmente per ottenere un risarcimento. Il giudice ha evidenziato che la corretta notifica è un dovere preciso dell'amministratore, che deve sempre poter provare di aver rispettato le modalità prescritte dalla legge. L'onere della prova non ricade sul condòmino, ma sull'amministratore, il quale deve dimostrare che la comunicazione sia avvenuta nelle forme previste.

La sentenza del Tribunale di Genova n. 477/2024 e la notifica ai condomini assenti

Diverso è il discorso relativo alla trasmissione del verbale d'assemblea ai condomini assenti. Su questo punto si è pronunciato il Tribunale di Genova con la sentenza n. 477 del 12 febbraio 2024, che ha chiarito come le rigidità previste per la convocazione non si appli-

chino alla comunicazione del verbale.

Nel caso trattato, un condòmino aveva impugnato una delibera sostenendo di non aver ricevuto il verbale con le decisioni assunte dall'assemblea. Il Tribunale ha stabilito che, a differenza della convocazione, la comunicazione del verbale non richiede forme rigide e può avvenire con qualsiasi mezzo idoneo a informare il destinatario, inclusa l'email ordinaria.

La pronuncia potrebbe avere un impatto significativo sulle prassi condominiali, perché stabilisce che l'invio del verbale via posta elettronica ordinaria è sufficiente a far decorrere i termini per l'impugnazione. Ciò significa che un condòmino assente non può contestare una delibera sostenendo di non aver ricevuto il verbale se l'amministratore può dimostrare che l'invio è avvenuto tramite un canale abitualmente utilizzato per le comunicazioni condominiali. È importante sottolineare che questa flessibilità riguarda esclusivamente gli assenti. Per i presenti, la comunicazione del verbale non è necessaria, poiché si presume che abbiano già avuto conoscenza delle decisioni adottate.

Il Tribunale di Genova ha anche escluso la possibilità di utilizzare bacheche condominiali come strumento di notifica, poiché esporrebbero informazioni riservate a soggetti non autorizzati. Restano valide le modalità più formali, come la consegna manuale con firma di ricevuta o l'invio con raccomandata.

Va considerato che questa sentenza è innovativa nel panorama dell'orientamento giurisprudenziale. Non avendo ancora trovato riscontro a livello di Suprema Corte, si ritiene opportuno un atteggiamento molto prudente da parte dell'amministratore, poiché - al contrario - un eventuale diverso giudizio potrebbe attribuirgli la responsabilità del mancato avviso all'assente con tutte le conseguenze in suo capo.

Inoltre, un'ulteriore osservazione riguarda l'analisi dell'art. 1137 Cod. Civ. che stabilisce che i condòmini assenti, dissenzienti o astenuti possono richiedere l'annullamento di delibere entro un termine perentorio di:

- 30 giorni dalla deliberazione per chi ha partecipato all'assemblea ed era dissenziente/astenuto

- 30 giorni dalla comunicazione del verbale per gli assenti

Quindi, in questo caso, la mancata comunicazione del verbale agli assenti posticipa l'inizio del termine, che decorre solo dalla effettiva conoscenza della delibera.

La domanda quindi è: a chi incombe dimostrare "l'effettiva conoscenza della delibera?"

Provate ad indovinare.....: all'amministratore!!!!



Dott. Claudio Laporini
Direttivo Alac

LA MINACCIA SILENZIOSA NEI CONDOMINI: LEGIONELLA E SALMONELLA

Le nostre città, con i loro palazzi e le loro vite frenetiche, nascondono spesso minacce invisibili che possono compromettere la salute e la sicurezza dei residenti. Un recente studio condotto a Milano ha rivelato che il 5% degli edifici condominiali presenta livelli allarmanti di salmonella e legionella, ben al di sopra dei limiti consentiti dalla legge. Questa scoperta evidenzia la necessità di una gestione più attenta degli impianti idrici nei condomini. Gli amministratori non sono semplici gestori di spazi comuni, ma veri e propri custodi della salute pubblica, responsabili di garantire un ambiente salubre in cui le persone vivono e interagiscono quotidianamente.

La legislazione italiana, in particolare il Decreto Legislativo 18/2023, ha stabilito con chiarezza le responsabilità degli amministratori di condominio in merito alla qualità dell'acqua. Questo decreto, che recepisce la direttiva UE 2020/2184, definisce l'amministratore come il "gestore della distribuzione idrica interna", rendendolo responsabile dell'intero sistema idro-potabile che si estende dal contatore fino al punto di utilizzo. La normativa impone obblighi precisi, tra cui il rispetto dei parametri microbiologici e chimici dell'acqua, la valutazione e la gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica e l'adozione di misure preventive e correttive proporzionate ai pericoli individuati. Tuttavia, la norma non specifica la frequenza delle analisi da effettuare, lasciando spazio a un approccio responsabile da parte degli amministratori. Tra i rischi più insidiosi c'è la legionella, un batterio che prolifera negli impianti idraulici, specialmente se datati o mal mantenuti. L'infezione può manifestarsi in forme lievi, come una semplice influenza, o in forme gravi, come una polmonite con un tasso di mortalità fino al 15%. La legionella si diffonde attraverso l'inhalazione di aerosol contaminato, rendendo indispensabile la prevenzione attraverso un'adeguata gestione degli impianti. Tra i fattori che favoriscono la proliferazione del batterio vi sono le temperature dell'acqua comprese tra i 25°C e i 45°C, la stagnazione nei tubi, la presenza di incrostazioni e la scarsa manutenzione delle strutture.

Uno strumento essenziale per la prevenzione è il Documento di Valutazione del Rischio Legionella (DVR), che deve essere redatto da tecnici specializzati e aggiornato periodicamente. Questo documento analizza i punti critici dell'impianto idrico, definisce un piano di controlli periodici, stabilisce interventi di manutenzione e

indica le misure correttive necessarie in caso di contaminazione. La mancata redazione o l'aggiornamento incompleto del DVR può comportare sanzioni amministrative che vanno da 5.000 a 30.000 euro.

La prevenzione richiede un'azione costante, che passa attraverso il controllo delle temperature dell'acqua, la manutenzione regolare degli impianti, la disinfezione delle tubature e i controlli analitici periodici. Il monitoraggio costante permette di individuare rapidamente eventuali anomalie e intervenire tempestivamente per ripristinare la salubrità dell'acqua. Un ruolo cruciale è svolto anche dalla formazione del personale, affinché sia in grado di gestire correttamente gli impianti e adottare misure efficaci contro il rischio legionella. Inoltre, è fondamentale predisporre piani di emergenza per affrontare eventuali contaminazioni e garantire una risposta immediata ed efficace.

Le sanzioni per la mancata gestione del rischio sono severe e comprendono multe significative, responsabilità penali e obblighi di risarcimento per i danni causati. Il Decreto Legislativo 18/2023 prevede sanzioni fino a 30.000 euro per la mancata manutenzione e il mancato controllo della qualità dell'acqua. In caso di lesioni ai condomini dovute a negligenza, l'amministratore può incorrere in responsabilità penali per lesioni colpose o, nei casi più gravi, per omicidio colposo. L'articolo 40 del Codice Penale stabilisce che l'omissione è equiparata all'azione quando si ha l'obbligo di intervenire, rendendo l'amministratore pienamente responsabile delle eventuali conseguenze negative sulla salute dei residenti.

Il ruolo dell'amministratore di condominio è dunque cruciale nella gestione del rischio legionella. La sua responsabilità non si limita alla semplice amministrazione delle parti comuni, ma si estende alla tutela della salute pubblica. Un approccio attento, consapevole e proattivo è l'unico modo per garantire la sicurezza dei condomini, prevenire gravi conseguenze sanitarie e proteggersi da responsabilità legali. Investire nella prevenzione, adottare misure adeguate e rispettare le normative vigenti sono passi fondamentali per una gestione condominiale efficace e responsabile.

Dott. Claudio Laporini
Dirigente Alac



IMPIANTI ELTER

Via Terpi, 48a r - 16141 Genova
Tel e Fax 010 8356259 - 010 8364267
e-mail: impianti.elter@impiantielter.it

- ▶ IMPIANTI TERMOTECNICI
- ▶ ENERGIE RINNOVABILI
- ▶ INSTALLAZIONE, MANUTENZIONE
E RISTRUTTURAZIONE CENTRALI
TERMICHE CONDOMINIALI
- ▶ IMPIANTI AUTONOMI E CENTRALIZZATI
- ▶ SERVIZIO TELEGESTIONE
- ▶ TERZO RESPONSABILE

Progetto Stime accettate globali fabbricati

Oggi l'amministratore del condominio deve affrontare molteplici responsabilità nella gestione del rapporto condominiale, senz'altro una di queste è determinare il giusto capitale d'assicurare per la corretta copertura assicurativa del condominio.

Un'eventuale sottoassicurazione determina la riduzione proporzionale del danno patito, soprattutto in riferimento ad eventuali danni gravi quali: incendio, eventi sociopolitici e atti dolosi, atmosferici e responsabilità civile, con particolare attenzione ai danni alla persona.

La nostra Agenzia mette a disposizione un servizio di stima preventiva del valore del condominio effettuata da Primaria Società Peritale.

Tale valutazione diventa così, nell'ambito del contratto, il valore assicurato ai sensi dell'art. 1908 II comma c.c. quale stima accettata dalle parti. Ne consegue che l'impresa rinuncia all'applicazione della regola proporzionale per assicurazione parziale come previsto dalle condizioni generali di assicurazione.

Questa soluzione permette all'amministratore di essere tutelato da eventuali azioni di responsabilità del condominio o dei singoli condomini senza gravare in alcun modo sul costo della copertura assicurativa.

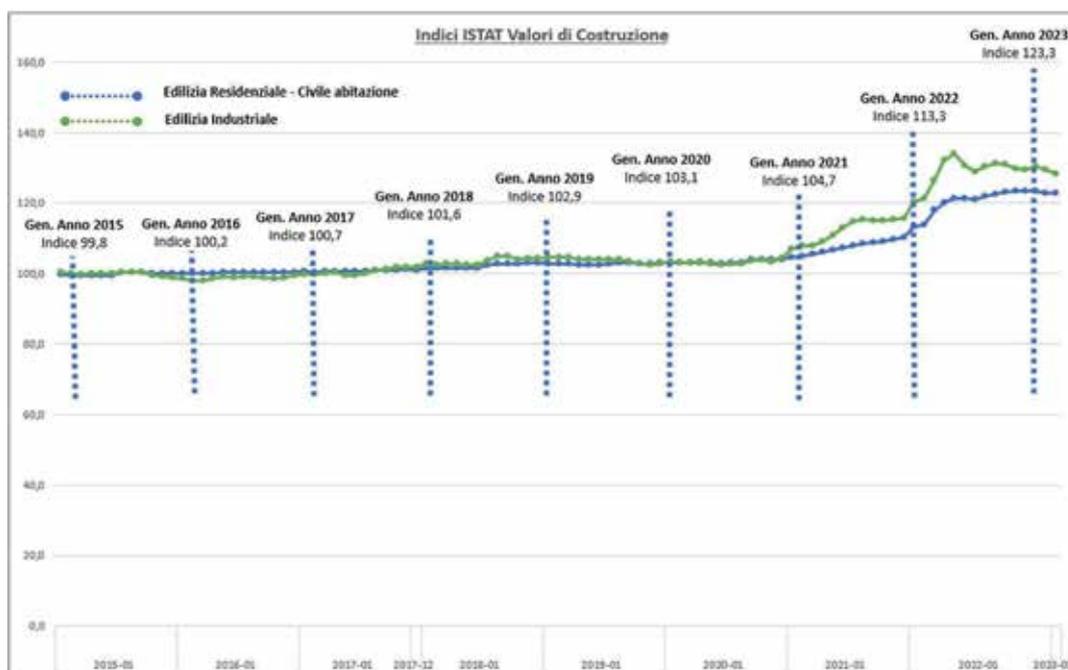
Contesto di mercato

L'attuale contesto di mercato è caratterizzato dall'interazione tra le perturbazioni prodotte dalla **pandemia**, che persistono più di quanto inizialmente previsto, e l'inflazione che sta registrando una notevole impennata globale.

Secondo le ultime stime si registra un aumento dell'8.8% su base annua. L'aumento dei prezzi è dovuto in gran parte all'aumento dei **prezzi energetici**, delle **materie prime** ciò anche a causa del conflitto in **Ucraina** e di altri fattori del mercato.

In **ambito edilizio** si è aggiunta l'impennata dei prezzi a causa degli **incentivi fiscali** (**Superbonus 110% - Bonus Facciate ecc...**). Nella scheda che segue analizziamo l'andamento dei prezzi di costruzione in ambito di edilizia civile ed industriale.

Andamento dei Valori di costruzione in Edilizia



Edilizia Residenziale:

Gen. '20 – Gen. '23: + 20,3 %
 Gen. '22 – Gen. '23: + 10,0 %
 Gen. '15 – Gen. '23: + 23,5 %

Edilizia Industriale:

Gen. '20 – Gen. '23: + 27,0 %
 Gen. '20 – Gen. '23: + 10,0 %
 Gen. '15 – Gen. '23: + 30,3 %

1° Rischio in Ambito Assicurativo: Rischio di Sottoassicurazione

Si determina sottoassicurazione quando il valore delle cose assicurate dichiarato in polizza risulta inferiore al valore effettivo delle medesime. Nel caso di sottoassicurazione (valore economico indicato in polizza errato), quando si verifica un sinistro trova applicazione la cosiddetta regola proporzionale: la Compagnia liquida un indennizzo ridotto in proporzione alla percentuale di sottoassicurazione accertata.

La responsabilità professionale del valore corretto da indicare in polizza quale somma assicurata - nonché dell'identificazione dei corretti limiti e sottolimiti di indennizzo - è in capo all'Amministratore.

Sottoassicurazione e Risarcimento Proporzionale



Rischi di inadeguato trasferimento assicurativo

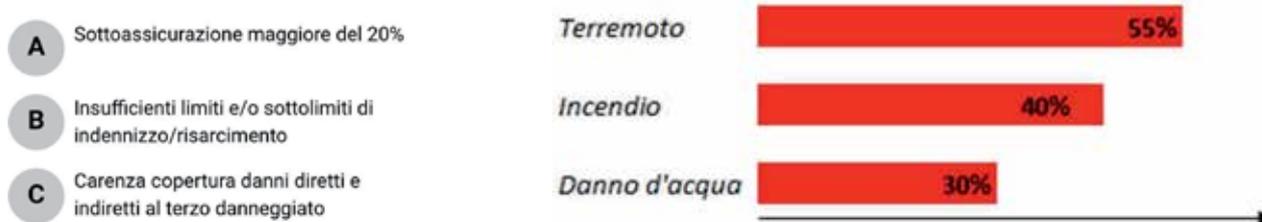
L'immagine seguente rappresenta l'incidenza percentuale di casi nei quali le coperture assicurative non sono state sufficienti a garantire il corretto indennizzo o risarcimento dei danni subiti dai Condomini interessati da danni di valore superiore a 50.000 euro.

Si tratta, con evidenza, di incidenza particolarmente elevata.

Osserviamo che essa derivi, generalmente, da una parziale consapevolezza da parte degli Amministratori dei rischi (anche legati al patrimonio personale) connessi ad un inadeguato trasferimento assicurativo dei rischi.

Sottoassicurazione nei condomini

Focus: dati statistici aggregati - Fonte: Action CRM



Quali sono i vantaggi del progetto STIME ACCETTATE CONDOMINI?

- Determinazione delle corrette somme da assicurare tramite Perizia effettuata dalla Spett.le ACTION srl (edifici, impianti, enti a servizio)
- Clausola di stima Accettata dalla compagnia valida per 3 anni.
- Eliminazione del rischio professionale dell'Amministratore.

Agenzia Generale Genova Campi

SAVARESI Sas di Alfredo Savaresi & C. • p.iva 01749650998 • n. iscrizione CCIAA 433049 • n. iscrizione RUI A000218473
Via Renata Bianchi 44T - 16152 Genova • Tel. (+39) 010 2461582 / 585 • Fax (+39) 010 2481204
ag_352.01@agentivittoria.it • sinistri@savaresi.it • savaresi@pec.it • Sbaghino@savaresi.it • fabio@savaresi.it • marco@savaresi.it



TEKNO-AMBIENTE s.n.c.
nel rispetto dell'ambiente e della salute pubblica

- DISINFESTAZIONI - DERATTIZZAZIONI
- SISTEMI INNOCUI ALLONTANAMENTO VOLATILI
- PULIZIA, SVUOTAMENTO E DISINFEZIONE SERBATOI E CISTERNE
- ANALISI BATTERIOLOGICHE - CHIMICHE ACQUE (d.LGS. 31/2001)
- IMPERMEABILIZZAZIONE CISTERNE ACQUA
- BONIFICA E RIMOZIONE MATERIALI IN AMIANTO
- INCAPSULAMENTO MANUFATTI IN AMIANTO
- ASSUNZIONE RESPONSABILITA' MANUFATTI IN AMIANTO
- ANALISI CONOSCITIVE AMIANTO

La Tekno - Ambiente s.n.c. è iscritta al n. GE 00793 del 14/01/01 dell'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti - bonifica di beni contenenti amianto.



Tekno - Ambiente s.n.c. - Via Ungaretti 6V, 16157 GENOVA - Tel. 010 661628 / 010 6972250 - Fax 010 6671490
 e-mail: teknoambiente@gmail.com

CUCCUREDDU S.n.c.

di GIORGIO CUCCUREDDU & C.



Antenne TV Terrestri e Satellitari
Videosorveglianza
Impianti videocitofoni digitali
Impianti elettrici e messa a terra
Adeguamenti DM n.37 del 22/01/2008



16123 Genova - Stradone S. Agostino, 29/4 - Tel./Fax: 010 2362881
 e-mail: info@cuccureddusnc.com - web: www.digital-forum.it



filippo rolla

ASCENSORI
 dal 1957



Tranquillità Unica.
 Garanzia Doppia.
 Manutenzione Ascensori Multimarca.

Via Caffaro 39 R - 16124 Genova - www.rolla-ascensori.it

MANUTENZIONE IMPIANTI
 AMMODERNAMENTO ASCENSORI
 NUOVI IMPIANTI
 ASCENSORI PER DISABILI
 SCALE MOBILI
 HOME LIFT/PIATTAFORME ELEVATRICI
 MONTASCALE
 MONTACARICHI INDUSTRIALI E DA LAVORO



IMPRESA DI PULIZIA

Cell. 334 7009742
Tel. e Fax 010 2468906

Asir

muthuraj.asir@gmail.com
 Via Buranello, 8/20 - 16149 GENOVA
 P.iva 02145300998

Uffici - Negozi - Giardini e Piccole Manutenzioni





LA NUDA PROPRIETA'

In un precedente articolo, avevo accennato alla formula d'investimento detta di Nuda Proprietà, riservandomi poi di spiegare in altra sede la consistenza tecnica di detto investimento. La formula di Nuda Proprietà è una forma d'investimento utilizzata da chi, intende acquistare un bene immobile ad un minor prezzo rispetto i prezzi convenzionali delle stime di mercato. Nello specifico:

La vendita in Nuda Proprietà è una soluzione che, specialmente nei periodi di incertezza economica, occupa un discreto spazio all'interno del mercato immobiliare ed è una tipologia di vendita che può portare diversi vantaggi sia per chi vende che per chi compra. Proprio per questo motivo, negli ultimi anni, si è verificato un aumento delle compravendite in Nuda Proprietà, determinato essenzialmente da due fattori: la crisi economica e la longevità delle persone. In buona sostanza, la Nuda Proprietà permette, al venditore di un immobile, il diritto di rimanere per tutta la durata della sua vita, nella casa oggetto di compravendita. Tutto questo implicherà che il compratore non potrà utilizzare l'appartamento nell'immediato. Il venditore, quindi, manterrà il possesso della casa e potrà anche, eventualmente, concederla in locazione a terzi (in base ai limiti imposti dal contratto però); ciò che è importante precisare, è che non sarà più, comunque, giuridicamente il proprietario dell'appartamento. Per questi motivi l'acquirente potrà dunque acquistare l'immobile ad un prezzo ridotto rispetto al reale valore di mercato, ma non potrà utilizzare l'abitazione con immediatezza. Prima di scegliere di acquistare un immobile in Nuda Proprietà, comunque, è fondamentale capire che cosa implichi questo tipo di scelta. Il concetto di Nuda Proprietà è strettamente legato a quello di Usufrutto, nel senso che entrambi sono reciprocamente collegati tra loro ma restano sempre due concetti ben distinti, quindi, da valutarsi in autonomia. Per ulteriore chiarezza è opportuno fare questa specifica:

-La Nuda Proprietà è il diritto oggetto della compravendita immobiliare

-L'Usufrutto è il diritto che il venditore mantiene sull'immobile di cui vende la Nuda Proprietà.

Chi acquista l'immobile (nudo proprietario), acquista un diritto di proprietà. Detto diritto comprende l'Usufrutto. Il nudo

proprietario otterrà il pieno godimento del bene alla cessazione del diritto di Usufrutto, ovvero alla morte dell'usufruttuario. L'usufruttuario, invece, che ha venduto il diritto di proprietà, conserva solamente quello di Usufrutto e godrà del bene immobile fino alla fine dei suoi giorni. Le spese della gestione di questo bene immobile sono suddivise tra le parti nella seguente modalità: il nudo proprietario avrà a suo carico le spese straordinarie, l'usufruttuario dovrà farsi carico delle spese ordinarie. I vantaggi di questa operazione immobiliare sono reciproci tra le parti. Per il nudo proprietario, il vantaggio deriva dalla possibilità di avere un immobile ad un prezzo più conveniente rispetto ad altri immobili simili venduti a prezzo di mercato corrente. Per quanto concerne l'usufruttuario invece, il vantaggio consiste nel fatto che, potrà avere a disposizione la liquidità ricavata dalla vendita senza dover rinunciare all'uso esclusivo della propria abitazione. Il metodo di stima applicato, per poter desumere il valore di una Nuda Proprietà, è essenzialmente l'età del proprietario venditore (che diverrà usufruttuario). Più essa è importante, più aumenta il valore dell'immobile attenzionato. Di conseguenza, meno anziano è il venditore, meno valore si attribuisce all'immobile stimato. Tuttavia, come per tutte le analisi immobiliari, non è possibile generalizzare, ma occorre valutare, nello specifico, ogni singolo caso con relative caratteristiche particolari prospettate. È doveroso ammettere, concludendo, che negli ultimi tempi, molti anziani, adottando questo metodo di vendita, hanno trovato una brillante soluzione ai loro problemi economici e, molti giovani, sono riusciti ad acquistare una casa per loro o per i loro figli avendo, in prospettiva futura, l'opportunità di potersi permettere un buon appartamento in una bella zona della città. Appartamento che magari, in altre circostanze, non si sarebbero mai potuti permettere.

Milena Albani
Agente Immobiliare

CAFAROGENOVA S.R.L.

IMPRESA EDILE DI CAFARO ANTONIO

Via Alfredo Catalani 8 int. B
16154 Genova Sestri Ponente
Tel. 010-650.53.07 - Cell. 335-57.94.551
Email: info@cafarogenova.it



DURC CONGRUITÀ E L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Dopo il DURC, ovvero "Documento Unico di Regolarità Contributiva", il legislatore con il D.M. 143/2021 ha aggiunto il Documento unico di congruità dell'incidenza della manodopera (DURC di congruità) introdotto dal Decreto Semplificazioni (Legge 120/2020) e obbligatorio dal 1° novembre 2021.

L'attestazione di congruità è essenziale per:

- garantire la trasparenza: assicura che le spese per la manodopera siano proporzionate al volume dei lavori svolti, evitando dichiarazioni fittizie o sotto-rappresentate;
- combattere il lavoro irregolare: previene pratiche come il lavoro sommerso, garantendo che i lavoratori siano adeguatamente retribuiti e che vengano versati tutti i contributi previdenziali dovuti.

La verifica della congruità si riferisce all'incidenza della manodopera relativa ad uno specifico intervento realizzato nel settore edile, sia nel caso di lavori pubblici che privati eseguiti da parte di imprese affidatarie, in appalto o subappalto, ovvero da lavoratori autonomi coinvolti a qualsiasi titolo nella loro esecuzione.

Per esemplificare gli interventi soggetti a verifica di congruità, si riporta estratto delle FAQ (18.1 e 26.3) della CNCE:

... Sono soggetti a verifica di congruità tutti gli interventi realizzati nel settore edile, corrispondenti ai requisiti indicati nel D.M. 143/2021, indipendentemente dal fatto che l'impresa affidataria sia o meno iscritta alla Cassa edile o che applichi il CCNL edile, compresi i lavoratori autonomi.

I lavori edili sono quelli contemplati dall'Allegato X al D.Lgs. 81/2008 (Testo unico della sicurezza).

È inoltre utile ricordare che rientrano nel settore edile tutte le attività, comprese quelle affini, direttamente e funzionalmente connesse all'attività resa dall'impresa affidataria dei lavori, per le quali trova applicazione la contrattazione collettiva edile, nazionale e territoriale, stipulata dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale. Pertanto, le imprese che non svolgono tali attività ma che operano comunque nei cantieri, ad esempio il serramentista per la fornitura e posa in opera, sono escluse dalla verifica di congruità, in quanto considerate non edili (vedi risposta a FAQ 21.4).

Tuttavia, nel diverso caso in cui sia un'impresa edile (cioè, che svolge attività incluse nell'Allegato X) ad occuparsi dell'acquisto e della posa in opera (dei serramenti, per rimanere all'esempio) anche tale attività dovrà adempiere agli obblighi.

Quanto ai lavori accessori eseguiti nell'ambito di appalti non aventi natura edile (ad esempio la realizzazione di un impianto elettrico civile), qualora si tratti di lavori di piccola entità, con impiego di modesti attrezzi di lavoro, eseguiti nell'ambito di appalti dove l'attività prevalente è diversa da quella edile (ad esempio, le tracce per l'installazione di impianti in civili abitazioni), ed escluse pertanto "le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici" citate nel richiamato Allegato X lavori di piccola entità), tali lavori possono essere svolti dagli esecutori dei lavori principali e pertanto non sono soggetti alla verifica di congruità (vedi FAQ 12.5).

Per quanto di interesse degli amministratori condominiali, il DURC di Congruità deve essere richiesto qualora l'importo dei lavori sia pari o superiore a 70.000,00 euro e prima di procedere al saldo finale dei lavori appaltati.

Per il calcolo del "valore complessivo dell'opera" bisogna fare riferimento, negli appalti privati soggetti a notifica preliminare, a quello indicato nella notifica stessa, mentre negli altri casi dovrà farsi riferimento al valore espresso nel contratto d'appalto, al netto di IVA.

Tale documento è rilasciato, in conformità con il D.M. 143/2021,

entro 10 giorni dalla richiesta, dalla Cassa Edile/Edilcassa territorialmente competente, su istanza dell'impresa affidataria o del soggetto da essa delegato, ai sensi dell'articolo 1 della legge 12/1979, ovvero del committente (nel caso di lavori pubblici).

La "congruità della manodopera" si verifica determinando l'importo minimo di manodopera atteso per la realizzazione di un'opera edile, in dipendenza dalla tipologia di lavorazione e considerando tutte le imprese presenti nel cantiere. Se dopo approfondimenti la Cassa Edile verifica che non si sia raggiunto l'importo minimo atteso di manodopera, l'impresa dovrà versare la differenza tra l'importo di manodopera raggiunto e quello determinato come congruo.

Infatti nel caso in cui non sia possibile attestare la congruità della manodopera, la Cassa Edile avverte l'impresa affidataria circa le difformità riscontrate, invitandola a regolarizzare la propria posizione entro il termine di 15 giorni. Per ottemperare alla predetta richiesta, l'impresa deve effettuare il versamento dell'importo corrispondente alla differenza di costo del lavoro necessaria per raggiungere la percentuale stabilita per la congruità; accertata la regolarizzazione, la Cassa Edile procederà al rilascio dell'attestazione di congruità.

Trascorso il termine di 15 giorni, senza il versamento delle somme richieste, l'esito della verifica risulta negativo e viene comunicato ai soggetti che hanno effettuato la richiesta con indicazione degli importi a debito e delle cause di irregolarità; la Cassa Edile competente procede all'iscrizione dell'impresa affidataria nella Banca Nazionale delle imprese Irregolari (BNI).

Tuttavia, qualora lo scostamento rispetto agli indici di congruità sia accertato in misura pari o inferiore al 5% della percentuale di incidenza della manodopera, la Cassa rilascia ugualmente l'attestazione di congruità previa idonea dichiarazione del Direttore dei Lavori che giustifichi tale scostamento.

L'articolo 29, comma 10, del D.L. 19/2024 (come modificato dal D.L. 60/2024) introduce l'obbligo per il responsabile del progetto negli appalti pubblici, per il direttore dei lavori negli appalti privati o per il committente (quindi dell'amministratore) in mancanza di nomina del direttore dei lavori, di verificare, prima di procedere al saldo finale dei lavori, la congruità dell'incidenza della manodopera sull'opera complessiva, nei casi e secondo le modalità di cui al D.M. 143/2021.

I commi 11 e 12 dell'art. 29 del D.L. 19/2024, come modificati dal D.L. 60/2024, prevedono che negli appalti privati con valore complessivo pari o superiore a 70.000,00 euro, qualora il direttore dei lavori o del committente stesso, in mancanza di nomina del D.L., proceda al versamento del saldo finale senza l'acquisizione del DURC di Congruità sia irrogata una sanzione amministrativa da 1.000 a 5.000 Euro a carico del direttore dei lavori o, in mancanza di nomina del direttore dei lavori, del committente ovvero dell'amministratore di condominio.

Ad oggi l'amministratore risulta sempre più oberato da compiti di controllo e verifica soprattutto nel caso di lavori edili appaltati nel condominio che aumentano le responsabilità dello stesso e dei soggetti ai quali il condominio si affida per l'esecuzione delle attività di manutenzione degli immobili.

Arch. Luca Spera
Responsabile tecnico e membro Direttivo Alac

ENERGIA PER REALIZZARE I TUOI SOGNI.



Dal 1994 non ci siamo mai fermati, specializzandoci nei servizi condominiali, nella distribuzione di prodotti petroliferi e nella fornitura di luce e gas.

Oggi, dopo 28 anni, continuiamo ad offrire un servizio professionale e trasparente.



**RIQUALIFICAZIONI
CON ECOBONUS**



**CONDUZIONE
E MANUTENZIONE**



**GAS METANO ED
ENERGIA ELETTRICA**



**SUPERBONUS
110%**



**INSTALLAZIONE
SERBATOI GPL**



Sede Legale/Direzione Generale:

Genova (GE) - Via Scarsellini 119, 16149 Torre B
Tel. +39 010 869931

Facility & Energy Management:

Genova (GE) - Via Scarsellini 119, 16149 Torre B
Tel. +39 010 8699424



- Genova (GE)
- Savona (SV)
- Courmayeur (AO)
- Baveno (VB)
- Crevacuore (BI)
- Busto Arsizio (VA)
- Arona (NO)
- Orvieto (TR)
- Castelnuovo Magra (SP)
- Bastia Umbra (PG)
- Sinalunga (SI)



info@sdpgroup.it
www.sdpgroup.it



TESSUTO URBANO

Il cambiamento del tessuto urbano che sta interessando tutta l'Europa, in particolare sia le grandi che le piccole città, non è influenzato dalla tipologia degli immobili e dalle condizioni di locazione ma dai costi di gestione che continuano ad aumentare, così come le imposte, che rendono proibitivo il loro mantenimento da parte dei proprietari che si trovano in moltissimi casi costretti a vendere perché i canoni di locazione non sono sufficienti a garantire una gestione economica e finanziaria positiva.

Da una parte la prolungata crisi industriale e sociale che persiste in tutta Europa, in cui molti paesi sono da tempo in stagnazione, rende quasi impossibile per gli inquilini pagare canoni di locazione che dall'altra parte, al netto delle più svariate imposte a cui sono stati assoggettati gli immobili negli ultimi venticinque anni, non garantiscono ai proprietari un reddito e spesso a causa dei frequenti oneri di manutenzione straordinaria portano il bilancio della gestione entrata/uscite in negativo.

Molti grandi gruppi stranieri stanno tentando di diventare proprietari del patrimonio immobiliare del nostro paese, che è stato costruito dalle generazioni precedenti con grandissimi sacrifici, approfittando della debolezza della proprietà e solo gli affitti brevi si sono rivelati un argine per stabilizzare il mercato e assicurarne la conservazione in particolare nelle grandi città. Si tratta di uno strumento che è diventato fondamentale per lo sviluppo del turismo e per mantenere vivi anche gli innumerevoli borghi dove è assente una ricettività alberghiera tradizionale. Nelle città di medie e grandi dimensioni il meccanismo degli affitti brevi sta salvando il centro città dalla desertificazione causata dall'incessante chiusura di esercizi commerciali che sta creando enormi problemi sotto il problema della sicurezza e della vivibilità di intere aree centrali in cui anche i turisti si sentono smarriti per la mancanza di servizi ed offre una interessante opportunità di lavoro anche per tutti gli operatori che sono

coinvolti nel ciclo produttivo come i manutentori, gli addetti alle pulizie, i ristoratori ed i commercianti che sono attaccati su tutti i fronti con i grandi centri commerciali che spesso fanno concorrenza sleale ed una politica dei saldi e delle promozioni che è ormai fuori controllo.

E' necessario tenere sempre presente che la disciplina dell'utilizzo degli immobili nel nostro paese è caratterizzata da una normativa vincolistica i cui effetti tutt'ora sono quelli di rendere assolutamente incerto il pieno godimento della proprietà del bene con moltissimi casi di proprietari che preferiscono tenere gli appartamenti vuoti ed inutilizzati piuttosto che correre il rischio o di non ottenere la dovuta remunerazione o di non rientrarne in possesso nel momento del bisogno.

La rigidità del mercato immobiliare con la compressione dei diritti di proprietà, rispetto a chi ha deciso di investire in strumenti finanziari mobiliari, dove ciascuno può investire o disinvestire lecitamente secondo le proprie esigenze in tempi brevi e senza vincoli, ha trovato una parziale via di uscita nel meccanismo degli affitti brevi che ha permesso anche di recuperare e conservare decorosamente splendide dimore storiche e beni artistici che invece sarebbero state destinate ad un inevitabile degrado a causa dei costi di gestione impossibili da sostenere con una grande flessibilità che permette di assorbire i picchi della domanda senza gravi ripercussioni nei periodi di bassa richiesta.

Virgilio Cimaschi
Pres. G.E.C.N. - Pres. Unioncasa GE



DIFENDI LA TUA PROPRIETÀ

SERVIZI AGLI ASSOCIATI

- assistenza redazioni contratti locazione
- consulenze gratuite agli associati
- servizi per la gestione degli immobili

SEDE

via Assarotti, 29/2 - 16121 Genova
tel. 010 561113
email: genova@unioncasa.org