



 StudioZENITH®

Via Longhena, 17 - 40139 Bologna - Italy
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217
✉ info@studiozenith.net - www.studiozenith.net

ZENITH



RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE
Anno II - Numero 2 - Gennaio/Giugno 2012

■ Sicurezza nel Condominio

Il ruolo degli amministratori negli appalti edili

■ Ascensori e Montascale

Contratti di manutenzione e sicurezza

■ Rete Fognaria Condominiale

L'importanza della
manutenzione programmata



StudioZENITH®

Via Longhena, 17 - 40139 Bologna
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217
✉ info@studiozenith.net
www.studiozenith.net

EMERGENZE PRONTO INTERVENTO

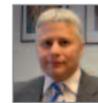
Numero Verde
800 19 80 85

Attivo in orari di chiusura ufficio



SOMMARIO

- 3** Editoriale
Come nascono i condomini e quando è obbligatorio l'amministratore
- 4** Rete Fognaria Condominiale
L'importanza della manutenzione programmata
- 6** C'è Posta per Voi???
- Un nuovo mezzo di comunicazione
- 8** Sicurezza nel Condominio
Il ruolo dell'amministratore negli appalti edili
- 10** Detrazioni Fiscali:
Le nuove normative
- 11** Controversie di Condominio
La conciliazione diventa obbligatoria
- 12** Ascensori e Montascale
Contratti di manutenzione e sicurezza
- 14** Attestato di certificazione energetica dell'edificio
Regione Emilia Romagna



Daniele Vaccari

✉ vaccari@studiozenith.net



Luca Lelli

✉ lelli@studiozenith.net
☎ 051.0922409



Pietro Rubbini

✉ rubbini@studiozenith.net
☎ 051.0922411



Graziano Paruolo

✉ paruolo@studiozenith.net
☎ 051.0922410



Andrea Presentato

✉ presentato@studiozenith.net
☎ 051.0922402



Katia Canetoli

✉ canetoli@studiozenith.net
☎ 051.0922427



Antonio Colosi

✉ colosi@studiozenith.net
☎ 051.0922416



Sara Lo Bosco

✉ lobosco@studiozenith.net
☎ 051.0922414



Rita Picaro

✉ picaro@studiozenith.net
☎ 051.0922413



Micaela Romeo

✉ romeo@studiozenith.net
☎ 051.0922415



Marco Scopigno

✉ scopigno@studiozenith.net
☎ 051.0922412



Edi Simoni

✉ simoni@studiozenith.net
☎ 051.0922401



Jacopo Vigorito

✉ vigorito@studiozenith.net
☎ 051.0922425



Come nascono i condomini e quando è obbligatorio l'amministratore

di **Daniele Vaccari** - *Presidente StudioZENITH®*
✉ vaccari@studiozenith.net

Leggendo il primo numero della rivista un condomino, che spesso fa il Presidente in Assemblea, mi ha dato un suggerimento importante: "Vaccari, perché non parte dall'inizio? Perché non spiega come nascono i Condominii? Potrebbe essere utile ed interessante...". Credo che sia un giusto consiglio da seguire. Il condominio nasce quando in un edificio con più unità immobiliari due o più persone sono ciascuna proprietaria di una parte di esse in via esclusiva e nello stesso tempo sono comproprietarie delle parti comuni. Immaginiamo un condominio appena costruito. Il costruttore vende il primo appartamento: ecco, è nato il condominio! Quindi nel condominio esistono parti esclusive come appartamenti, uffici, magazzini che siano di proprietà di 2 o più soggetti distinti, e parti comuni a tutti come le scale, i cortili e gli ascensori. Tanto per fare un esempio: un palazzo di 20 appartamenti, tutti di proprietà di un'unica persona, non costituisce un condominio. Esiste un articolo specifico che identifica quali sono le proprietà comuni a tutti: l'articolo 1117 del codice civile. Interessante il terzo comma che identifica un confine importante, che diventa spesso un limite invalicabile per l'amministratore: la proprietà privata. Spesso viene chiesto all'amministratore di risolvere problemi relativi alla conduzione delle proprietà private - come i rumori - ed in questi casi è giusto ricordare che per queste situazioni l'amministratore ha pochi poteri o armi spuntate, come la possibilità di fare multe di 100 lire per il mancato rispetto del Regolamento di Condominio nel caso preveda qualche articolo da rispettare.

Vediamo ora quando è obbligatorio l'amministratore (art. 1129 del Codice Civile). Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Quindi da 5 condomini è obbligatorio avere un amministratore. Nel caso l'assemblea non lo nomina si può ricorrere all'autorità giudiziaria. In ogni caso, se non viene nominato espressamente, esiste comunque un amministratore di fatto che si è assunto tutte le responsabilità penali e civili semplicemente perché riceve le utenze condominiali (acqua o energia elettrica) magari senza percepire nessun compenso. Quello che lascia sorprese molte persone è che tutti possano ricoprire questo incarico e non esiste nessun obbligo di avere compiuto un percorso scolastico o aver superato un esame. Confido che il disegno di legge già approvato dalla camera passi velocemente anche al senato, per colmare questo vuoto legislativo. In questo modo si potrà garantire maggiore sicurezza ai condomini visto che le somme gestite, la complessità degli impianti e le novità del panorama legislativo richiedono una adeguata preparazione che possa tutelare i condomini. Si auspica che la riforma attribuisca all'amministratore quei poteri che, limitando un po' la proprietà privata, gli possano permettere di migliorare la convivenza andando oltre la multa di 100 lire che appare anacronistica. Altro aspetto che stupisce è che non esista un tariffario relativo alle competenze dell'amministratore, ma di questo ne parleremo nel prossimo numero...

Colgo l'occasione per augurarVi un Buon Natale ed un prospero 2012. ■



ZENITH®

RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE
Registrazione al Tribunale di Bologna N. 8188 del 30 maggio 2011
Periodico di StudioZENITH s.r.l. - Via Longhena, 17 - 40139 Bologna
Anno II - numero 2 - Dicembre 2011/Giugno 2012
Direttore responsabile: Antonio Paruolo
Grafica e impaginazione: Visual Project Soc. Coop - Zola Predosa (BO)
Stampa: Visual Project Soc. Coop - Zola Predosa (BO)
Giornale stampato in 6.500 copie - Distribuzione gratuita
Per informazioni: Studio Zenith Tel. 051.6272202
Fax 051.6209217 ✉ info@studiozenith.net



Rete Fognaria Condominiale

L'importanza della manutenzione programmata

di **Luca Lelli** - *Responsabile di condominio*

✉ lelli@studiozenith.net

Gli anziani dicevano che la salute del condominio si vede da sopra e da sotto. Mentre il "sopra" è facilmente identificabile come il tetto, il "sotto" significa invece la parte a volte meno esteriore, estetica e rappresentativa, ovvero il sistema degli scarichi e la rete fognaria. Spesso l'attenzione in condominio è focalizzata sugli aspetti relativi alla sicurezza, alla "messa a norma" degli impianti e sui fattori che maggiormente impattano dall'esterno, ovvero le facciate. Molti dimenticano l'importanza di mantenere efficiente l'impianto fognario. Nella più assoluta normalità, senza che vi siano episodi di miasmi o rigurgiti, la rete fognaria andrebbe completamente pulita almeno una volta all'anno. Sarebbe necessario mantenere con cadenza differente, sifoni e degrassatori laddove presenti (una volta ogni sei mesi), pozzetti, caditoie e grigliati atti alla raccolta delle acque meteoriche (ogni 2/4 anni) e addirittura le colonne di scarico (ogni 5/10 anni).

Purtroppo sappiamo bene che alcuni di questi elementi non vengono mai puliti se non in caso di occlusione e che ne facciamo un cattivo utilizzo gettando nei secchiali residui di unto, grasso, detersivi per lavastoviglie, oltre al calcare che si forma con il passare del tempo. In tal modo, la sezione delle calate finisce con l'assottigliarsi sempre di più comportando frequenti fenomeni di otturazione o addirittura rotture ed accartocciamenti.

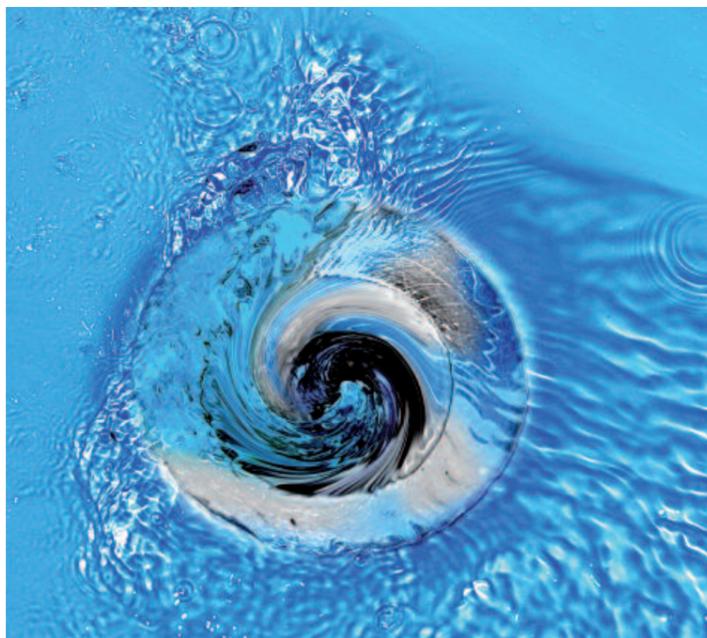
Il problema dei miasmi (cattivi odori) fognari in particolare è generalmente attribuibile a 3 fattori:

- 60% dei casi per la mancanza di adeguata sifonatura (al piede colonna o comunque prima dell'immissione);
- 30% per problemi di ventilazione della colonna;
- 10% a causa dei sifoni/sigillature all'interno di una singola unità immobiliare.

Oltre ai maggiori costi di una chiamata d'urgenza, fatta magari di notte o di giorno festivo, l'effetto della pulizia che si fa in questi casi non è paragonabile a quello di un intervento di manutenzione pianificato. Risolta l'emergenza infatti è spesso necessario ritornare per una pulizia generale, raddoppiando così la spesa ed aumentando i disagi.

Il consiglio per tutti quindi è di ricordarsi che nel condominio c'è anche una rete fognaria, che funziona bene se sanificata e verificata con continuità; se non volete sorprese e vi volete "dimenticare" della sua esistenza, l'unica soluzione è programmare la manutenzione, un po' come si fa con l'automobile.

Infine evitate di gettare oli, residui di cibo e materiale non bio-degradabile negli scarichi: oltre a salvaguardare l'ambiente, farete del bene anche al vostro portafoglio. ■



VENTURI BRUNO

1960, UN GRANDE LAVORATORE...
OGGI, UN GRANDE GRUPPO.

LA SFIDA CONTINUA...
PRONTI A TUTTO

Pronto Intervento
051 73.30.30



GRUPPO VENTURI
LA FORZA DEL GRUPPO AL SERVIZIO DELLA CITTÀ

VENTURI BRUNO Autotrasporti e Spurghi S.r.l.
Via Parmeggiani 14 - 40011 Anzola Emilia (BO)
Tel. 051 733030 731007 731855 Fax 051 734375

www.venturibruno.it • info@venturibruno.it





C'è Posta per Voi???

Un nuovo mezzo di comunicazione

di **Edi Simoni** - *Responsabile di condominio*

✉ simoni@studiozenith.net

Dopo una lunga giornata trascorsa fuori casa, si apre la buchetta della posta mentre arriva l'ascensore; si appoggiano le borse della spesa per vedere chi ci ha scritto...e se è vero che ormai nel terzo millennio raramente ci capita di trovare i graditi saluti di una persona che ci ha inviato la cartolina, continuiamo invece a trovare le solite bollette, e...sempre le classiche lettere del nostro amministratore! Che, ovviamente, spesso significa...quanto devo pagare?!? E quando va bene è solo una lettera, perché il peggio arriva se sono avvisi di raccomandate da andare a ritirare in posta...e quindi cominciamo a pensare quando riusciremo ad andarci (si fa per dire un salto, perché i tempi di attesa negli uffici postali a volte possono anche essere molto lunghi) tra i bambini da portare all'asilo, lo sciopero dei mezzi pubblici, il parcheggio che non si trova mai, l'orario di lavoro...eh si perché questa è la vita di tutti i giorni. Su questo punto, cioè sull'invio delle raccomandate, mi preme soffermarmi un attimo: l'amministratore deve provare di avere inviato la convocazione di assemblea, nonché il verbale (quest'ultimo soltanto a coloro che non hanno partecipato all'assemblea, a chi ha presenziato è sufficiente inviare una semplice posta prioritaria). Quindi, quando la consegna della posta deve essere "provata", occorre ricorrere all'invio della raccomandata. Proprio per questo ormai da diversi anni proponiamo ai nostri clienti, tramite il modulo che alleghiamo alla convocazione di assemblea, quella che è ancora adesso la sola alternativa all'invio delle raccomandate in forma cartacea: la possibilità di ricevere la corrispondenza via mail certificata (si veda, per maggiore chiarezza, l'articolo pubblicato nel n. 1 della nostra rivista disponibile anche sul nostro sito www.studiozenith.net); inoltre riteniamo non sia da sottovalutare il fatto che questa scelta sia anche molto vantaggiosa dal

punto di vista economico. Ed eccomi arrivata all'altra nota dolente: i costi della corrispondenza! Al di là delle spese "vive" dell'affrancatura, dei fogli, delle buste, e dei costi di stampa, per quanto ci si possa "meccanizzare" vi è comunque sempre un impiego di tempo da parte di chi svolge questa mansione anche se, ogni volta che è possibile, viene demandata al servizio di Poste Italiane, che svolge tutto in modo automatico, proprio per abbattere i costi. Concludo chiedendo la vostra collaborazione ricordandovi di segnalarci sempre eventuali cambi di indirizzo; sembra una banalità, ma quando si trasloca, quando si affitta il proprio appartamento per andare a vivere altrove, anche se solo per un breve periodo, si hanno sempre tante cose da fare che ci si può dimenticare di comunicare all'amministratore dove ci deve indirizzare la posta; è sufficiente inviare una mail o un fax con il nuovo indirizzo. ■



Gentili Condomini, come sapete ci sono alcune comunicazioni che, a norma di legge, vi devono essere inviate tramite posta raccomandata; siamo consapevoli del disagio che questo può a volte comportare, in particolare per le persone che sono spesso fuori casa per lavoro e che devono in seguito recarsi presso gli uffici postali per ritirare le raccomandate in giacenza, oltre ad un aggravio dei costi per le spese di corrispondenza.

Il DPR 68/2005 disciplina la validità legale della raccomandata, inviata tramite posta elettronica certificata, in quanto permette di sostituire la raccomandata nei rapporti ufficiali, e può essere utilizzata anche per l'inoltro di comunicazioni per le quali occorre attestarne l'invio; StudioZENITH, avvalendosi di una casella di posta elettronica certificata è quindi in grado di inviare via mail, a chi vorrà farne richiesta, tutta la documentazione, che fino a questo momento era costretto a recapitarVi tramite raccomandata.

Se desiderate cogliere questa opportunità, Vi chiediamo di compilare il modulo sottostante ed inviarcelo tramite posta ordinaria, via fax, a mano o via mail, debitamente firmato.

Teniamo a sottolineare che:

- non è necessario che la casella e-mail del destinatario (la Vostra) sia certificata, basta un semplice indirizzo di posta elettronica;
- il mittente (StudioZENITH) una volta inviata la mail certificata, riceverà dall'Ente Certificatore l'attestazione dell'avvenuto recapito della posta elettronica all'indirizzo del destinatario; ciò indipendentemente dal fatto che il destinatario l'abbia letta.

Per qualsiasi ulteriore informazione potete inviare una mail a:
simoni@studiozenith.net

COMPILARE IN STAMPATELLO

Con la presente io sottoscritto (si prega di indicare il nominativo dell'intestatario dell'appartamento) _____ del Condominio _____ chiedo che la corrispondenza con valore di raccomandata mi venga recapitata tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo e-mail: _____

La presente richiesta ha validità fino a mia ulteriore comunicazione; mi impegno altresì a comunicarVi eventuale variazione del mio indirizzo e-mail.

Data _____ Firma _____

Amministrazione condomini

StudioZenith S.r.l.
Via Longhena, 17 - 40139 Bologna
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217
P.IVA e Cod. Fisc. 04290980376
✉ info@studiozenith.net

Amministrazione condomini e gestione patrimoni immobiliari certificate ISO9001:2008
Amministratore certificato UNI 10801
Ruolo Agenti Immobiliari (n. 1542-1546)
Soci UNACOND S.r.l.
Soci ZenithImmobiliare



www.studiozenith.net



Sicurezza nel Condominio

Il ruolo dell'amministratore negli appalti edili

di **Pietro Rubbini** - *Responsabile di condominio*

✉ rubbini@studiozenith.net

LA VALUTAZIONE DEI RISCHI

Aprile 2011, bruciano le scale di un condominio di Milano, con pareti rivestite di materiale infiammabile. Giugno 2011, si infrange un vetro condominiale e una scheggia ferisce a morte una ragazza a Torino. Luglio 2011, esce una sentenza che riconosce che la morte di un portinaio può essere stata causata dal parapetto delle scale comuni alto solo 84 cm.

Sono tante, troppe le notizie che raccontano di fatti apparentemente banali che, di colpo e senza preavviso, si tramutano in tragedie. Tragedie per i famigliari delle vittime ed anche per gli abitanti degli edifici, sede – e forse causa – di tanti danni anche economici.

Troppo spesso si parla dell'esigenza di fare qualcosa, ma senza dire esattamente "che cosa"; eppure il mondo condominiale è facilitato dalla presenza di leggi meno pesanti, rispetto agli obblighi di sicurezza per

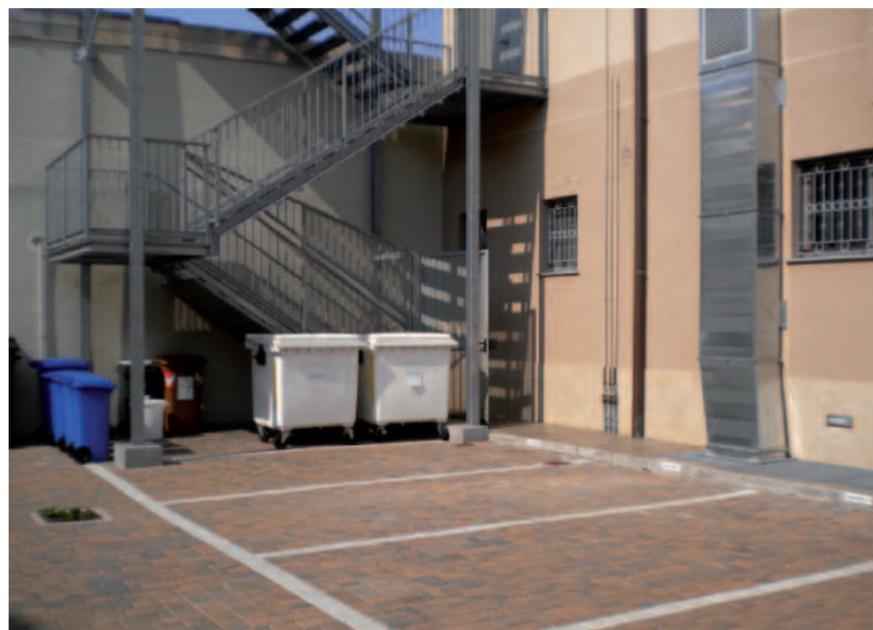
la tutela dei lavoratori delle generiche aziende.

A fronte di molti obblighi in meno, sussistono spesso situazioni da anni, da decenni sotto gli occhi di tutti ed oggettivamente pericolose e a volte fuori-legge. Perché accettare che l'antennista debba "arrangiarsi" quando deve salire sul tetto senza potersi legare a qualche ancoraggio stabile? Perché confidare che se nessuno è mai caduto sulla scala senza corrimano, nessuno mai cadrà in futuro? Perché ignorare che il portone di casa propria – se mancasse la corrente – sarebbe impossibile da aprire? Perché non fare, finalmente e con buon senso, prevenzione invece che ragionare sul minor male del risarcimento?

Ci sono decine e decine di situazioni diverse che possono configurare, quando non addirittura una violazione di legge, una situazione pericolosa per i lavoratori,

UN ESEMPIO - fuga difficoltosa a causa di variante di gestione dei rifiuti non oculata.

La scala di emergenza dà al piano terra, verso un camminamento che, una volta occupati i posti auto, si riduce in larghezza a causa della canalizzazione metallica verticale, realizzata dopo la costruzione dell'immobile. Inoltre sembra decisamente non opportuno lo stoccaggio di carta nella posizione attuale, perché un incendio sotto la scala di emergenza non fa bene a chi fugge.



i visitatori e - soprattutto - gli abitanti dell'immobile.

Riconoscere queste situazioni e saper distinguere l'obbligo dall'opportunità non è cosa da tutti, e per questo motivo sarebbe opportuno nelle assemblee condominiali valutare, se possibile, di incaricare specifici tecnici sulla sicurezza al fine di individuare le situazioni di pericolo eventualmente presenti nel condominio, suddividendo le eventuali indicazioni in obblighi ed opportunità.

IL RESPONSABILE DEI LAVORI

Tra i molti tipi di appalti che possono essere necessari in condominio, il più importante è forse quello di tipo edile. In questo caso, infatti, diventa obbligatoria l'applicazione di una legge che impone un'accurata gestione dell'appalto, qualunque sia il lavoro edile: dalla sostituzione di una piastrella, alla costruzione di una grattaciolo. Per questa legge (il titolo IV del decreto legislativo n. 81 del 2008, che ha sostituito il decreto legislativo n. 494 del 1996 sullo stesso tema) il committente di un'opera ha molteplici obblighi al fine di garantire la sicurezza dei lavoratori del cantiere:

- valutare la durata e la pericolosità dei lavori;

- verificare l'idoneità di tutte le imprese esecutrici in funzione della tipologia dei lavori;

- eventualmente, ove necessario, nominare le figure dei "coordinatori per la sicurezza", coloro cioè che dovranno progettare e dirigere la sicurezza dei lavori;

- verificare che i coordinatori ricoprano efficacemente il proprio ruolo;

- inviare agli enti preposti le documentazioni espressamente richieste nel decreto.

Tutti questi obblighi ricadono sulle spalle del committente, non su quelle dei coordinatori né su quelle del "direttore dei lavori", che ha invece compiti diversi e relativi alla regolarità urbanistica, al controllo della qualità ed alla contabilizzazione delle opere eseguite.

Il committente rimane, di fronte alla legge, responsabile dei propri obblighi in materia di sicurezza anche se non ha alcuna qualifica né competenza tecnica. Per questo motivo la legge ha previsto la facoltà, da parte del committente, di nominare un proprio alter ego, che si assume le responsabilità del committente: questa figura si chiama "responsabile dei lavori". Seppur non sia prevista una specifica competenza tecnica, è opportuno che il ruolo venga ricoperto da un tecnico: il "direttore dei lavori", per esempio, o un tecnico terzo, ma non il coordinatore perché uno degli obblighi del committente o del responsabile dei lavori è proprio il controllo dell'operato del coordinatore.

Il committente di un cantiere condominiale non è né il condominio, né i singoli Condomini: il committente è l'amministratore pro tempore. Questi compiti una volta non esistevano; alla novità relativamente recente, va aggiunta una sensibilità istituzionale che - seppur senza riconoscimenti ufficiali - considera (e pretende) che l'amministratore di condominio sia molto più informato dei suoi Condomini, e quindi molto più rispettoso di una legge che, giusto per completezza, per violazione degli obblighi sopra riportati, prevede pene per mesi di arresto e per migliaia di euro di sanzioni pecuniarie.

Nel caso di cantieri edili quindi sarebbe opportuno in assemblea nominare anche un responsabile dei lavori esterno.

Sarà pertanto premura del nostro studio sollevare la problematica in assemblea per poterla valutare al meglio. ■





Detrazioni Fiscali:

Le nuove normative

di **Micaela Romeo** - *Responsabile di condominio*

✉ romeo@studiozenith.net

Parlamo nuovamente di numeri con le novità introdotte dal cosiddetto "decreto Sviluppo" (D.L. 70/2011) e dalla successiva "manovra di ferragosto" (D.L. 138 del 13/08/11).

In passato per usufruire dell'agevolazione del 36% occorreva presentare per raccomandata la comunicazione di inizio lavori, prima o contestualmente alla partenza degli stessi, all'Agenzia delle Entrate Centro Operativo di Pescara. Ora, ai fini della detrazione, sarà necessario solo indicare nella propria dichiarazione dei redditi alcuni dati prima contenuti nella comunicazione di inizio lavori:

- i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto di intervento;
- nel caso in cui i lavori siano effettuati dal conduttore anziché dal proprietario, gli estremi del contratto di locazione;
- conservare ed esibire, su richiesta degli uffici, i documenti che saranno indicati in un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Sempre nell'ambito dello stesso argomento il successivo D.L. 138/2011 ha apportato una importante novità: le quote della detrazione 36% (suddivise su più annualità a seconda dell'età del contribuente) possono essere portate in detrazione da colui che ha effettuato i lavori anche successivamente alla vendita dell'immobile, al contrario di quanto accadeva in precedenza, lasciando la facoltà al venditore di scegliere se continuare ad usufruire in prima persona della detrazione, o trasferirla all'acquirente. Tale facoltà è prevista per le vendite effettuate a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge, cioè sabato 17 settembre 2011.

Da non dimenticare inoltre la scadenza del 31 dicembre 2011 termine con il quale la detrazione fiscale del 55% finirà di esistere, almeno per come è strutturata attualmente. Sarà infatti il Governo tramite l'atteso decreto per lo sviluppo, ad apportare le modifiche che potrebbero rimodulare il bonus fiscale del 55% definendo se sarà possibile una proroga

(l'ipotesi era di altri 3 anni) e diminuendo la percentuale di rimborso per alcune tipologie di lavori. Percentuale di rimborso che potrebbe subire modifiche anche nelle detrazioni del 36% in virtù dei tagli previsti nella politica di contenimento della spesa pubblica. Per l'aggiornamento sui correttivi che vorrà applicare il Governo vi aggiorneremo sul nostro sito www.studiozenith.net.

A partire sempre da sabato 17 settembre 2011 l'aliquota ordinaria Iva passa dal 20% al 21%. Restano invece invariate le aliquote ridotte del 4% e del 10%. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili sono di solito soggetti all'aliquota Iva ordinaria del 21%. Se le opere sono invece realizzate su immobili residenziali, come accade spesso nell'ambito condominiale, si applica l'imposta ridotta del 10%, più volte prorogata di anno in anno, diventata permanente con la Finanziaria 2010, che ne ha definitivamente cancellato ogni termine di scadenza. Per fruire del regime agevolato i lavori devono essere eseguiti su edifici a prevalente destinazione abitativa, con il solo limite nel caso di beni significativi (quelli individuati dal DM 29/12/99).

Altra importante novità introdotta con la "manovra di ferragosto" è la riduzione del limite massimo per poter effettuare operazioni in contanti: da € 5.000,00 a € 2.500,00. Ne deriva che è vietato il trasferimento di denaro contante tra soggetti diversi per importi pari o superiori a € 2.500,00 ed è necessario ricorrere a servizi che possano tracciare l'operazione, quindi assegni bancari o postali, oltre a contenere la clausola di non trasferibilità. ■



Controversie di Condominio

La conciliazione diventa obbligatoria

di **Katia Canetoli** - *Responsabile di condominio*

✉ canetoli@studiozenith.net

La conciliazione è, in termini generali, un metodo di risoluzione delle controversie alternativo alla classica causa, metodo che spesso consente di risolvere "amichevolemente" i problemi senza necessariamente coinvolgere avvocati, contenendo i costi.

Con l'introduzione della mediazione-conciliazione tramite il decreto legislativo n. 28 del 4 marzo 2010 il legislatore ha previsto l'obbligatorietà della mediazione nelle liti civili. Prima di adire la giustizia civile sarà indispensabile il tentativo in via preliminare di un accordo amichevole tra le parti; gli avvocati saranno quindi tenuti ad informare i propri assistiti dell'obbligo di puntare prima di tutto sulla mediazione per la soluzione della controversia.

L'obiettivo è alleggerire la macchina della giustizia, cercando di risolvere in via stragiudiziale i contenziosi.

Dal 21 marzo 2011 la mediazione obbligatoria interessa solo alcune materie, dalle successioni ai contratti bancari, alle locazioni. Dal 20 marzo 2012 la conciliazione facoltativa diverrà un pallido ricordo anche nelle liti condominiali ed in quelle legate alle Rc auto. Lo scorso 18 ottobre 2010, con Decreto Ministeriale n. 180, il Ministro della Giustizia ha emanato le norme attuative.

La mediazione verrà svolta da un soggetto imparziale (es. camere di commercio) per la ricerca di un accordo amichevole tra le parti, di cui la conciliazione è poi l'atto conclusivo; il processo di mediazione però non potrà durare più di quattro mesi.

La procedura, in maniera molto schematica, è la seguente: il cittadino che intende promuovere un percorso di mediazione-conciliazione, presenta domanda ad un organismo, indicando le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa.

Entro due settimane l'organismo di conciliazione scelto deve fissare un incontro con la controparte; il mediatore ha la funzione

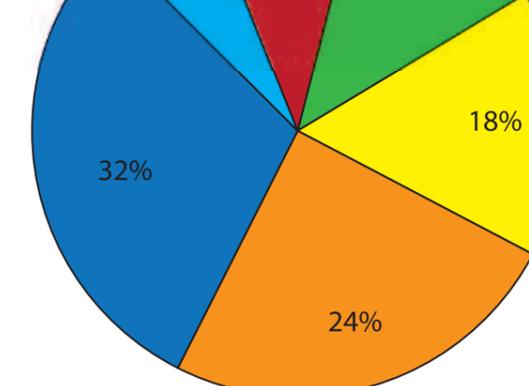
di raggiungere l'accordo, che meglio tutela gli interessi di entrambe le parti.

Se l'accordo viene raggiunto, l'intesa viene sottoscritta ed impegna le parti come un contratto ed ha valore di titolo esecutivo.

E' previsto il pagamento per il cittadino di un'indennità formata da spese di avvio (fisse di € 40 + Iva) e spese di mediazione, variabili a seconda del valore della lite (da un minimo di € 65,00 + Iva ad un massimo di € 9200,00 + Iva).

Tutti gli atti, documenti e provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo. Alle parti è riconosciuto, in caso di successo della mediazione, un credito d'imposta commisurato all'indennità stessa, fino a concorrenza di € 500,00. In caso di insuccesso della mediazione il credito d'imposta è ridotto della metà. ■

Le Tipologie delle Controversie



■ animali domestici ■ errato utilizzo delle aree comuni
 ■ piante e balconi ■ odori fastidiosi
 ■ vertenze con l'amministratore ■ rumori molesti



Ascensori e Montascale

Contratti di manutenzione e sicurezza

di **Antonio Colosi** - *Responsabile di condominio*

✉ colosi@studiozenith.net

A seguito di tragici fatti di cronaca, la pubblica opinione si interroga spesso sulla sicurezza degli ascensori anche, e soprattutto, in ambito condominiale e l'amministratore, pertanto, è chiamato a suggerire alle assemblee dei condomini le scelte migliori in argomento. La normativa è assai stratificata e complessa in quanto i testi di legge si sono succeduti dal 1942 senza che il legislatore operasse alcun intervento di collegamento. Il d.P.R. 30/4/1999 n. 162 recepisce nel ns. ordinamento la direttiva 95/46/CE e obbliga il proprietario o il suo legale rappresentante a sottoporre gli ascensori alla visita periodica biennale, che deve essere affidata ad ingegneri appartenenti alla ASL, oppure ad organismi notificati. L'ascensore deve essere dotato di: un libretto da esibirsi in caso delle verifiche e contenente tra le altre cose, verbali ed esiti delle verifiche semestrali effettuate dall'azienda manuttrice; una targa, da esporsi all'interno della cabina, recante tutti i dati identificativi dell'impianto e della ditta incaricata della verifica periodica. La manutenzione deve essere affidata ad una ditta specializzata, che almeno ogni sei mesi per gli ascensori e almeno una volta all'anno per i montacarichi, deve verificare la funzionalità e sicurezza dell'impianto. La ditta deve fermare l'impianto qualora si rilevi un pericolo ed informare di questo sia il proprietario o il suo legale rappresentante, che il Comune.

Di notevole importanza è il d.P.R. 5/10/2010 che ha esteso anche agli impianti, quali piattaforme elevatrici, monta auto, montascale e servoscala, (utilizzabili per il superamento delle barriere architettoniche, o che servono piani definiti, con corsa superiore a 2 metri e inclinazione sull'orizzonte non superiore a 15°) gli obblighi previsti per gli ascensori. Questo anche per gli apparecchi messi in esercizio prima dell'entrata in vigore del Decreto.

Le ditte del settore offrono generalmente tre



tipi di contratti di manutenzione: manutenzione semplice, che comprende le normali visite, la pianificazione e la gestione di quelle periodiche degli Organismi di Certificazione Notificati, reperibilità 24 ore su 24 e servizio di emergenza 365 giorni all'anno; manutenzione semicompleta, che include oltre a quello indicato per la semplice, le chiamate nel normale orario di lavoro 8.00/17.00, nonché la riparazione e/o sostituzione di piccole parti di ricambio di più frequente usura; manutenzione completa, che contempla in più rispetto alla semicompleta, la riparazione e/o sostituzione di tutti i componenti di normale usura.

Un accenno agli ascensori di ultima generazione che, con l'eliminazione del vano o locale macchina, mediante lo spostamento di motore, argano e apparecchiature di comando, realizzati in forma molto compatta all'interno del vano di corsa, consentono un risparmio notevole di spazio all'interno dell'edificio e adottano accorgimenti che limitano notevolmente il consumo di energia. ■

Siete mai rimasti chiusi in ascensore?

L'unica cosa da fare è suonare il campanello d'allarme, sperando che qualcuno senta e ci soccorra. E se fosse notte, o domenica, o un giorno in pieno agosto? La soluzione è il nuovo Sistema Viva Voce Nettuno Ascensori, attivo 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno anche in mancanza di corrente elettrica. Basta premere il pulsante e dopo qualche secondo vi risponde l'operatrice di Nettuno Ascensori, che localizza sul computer la vostra posizione ed invia in tempo reale i tecnici che verranno a liberarvi. Il nuovo Sistema Viva Voce Nettuno Ascensori può essere installato in qualsiasi ascensore. Valutelo alla prossima riunione di condominio.

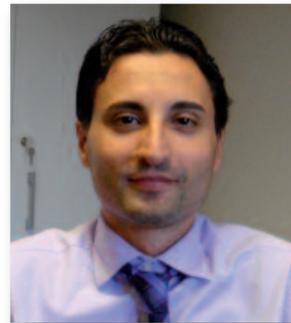
**Per un futuro più sicuro
Nettuno Ascensori!**



Nettuno Ascensori

Montaggio, manutenzione e riparazione ascensori e montacarichi
Via Marzocchi, 1 - 40012 Calderara di Reno (BO)
Telefono 051.72.88.20 Telefax 051.72.95.07
Mail: nettunoascensori@nettunoascensori.it
Info: www.nettunoascensori.it





Attestato di certificazione energetica dell'edificio

Regione Emilia Romagna

di Graziano Paruolo
Responsabile di condominio



di Roberto Negri
Presidente KapitalRE

Dopo la nostra presentazione all'interno del primo numero di ZENITH, vorremmo innanzitutto ringraziare i clienti che sempre più numerosi ci hanno contattato per utilizzare i servizi di compravendita e affitto. La professionalità ed i vantaggi di avere due professionisti (agente immobiliare e Amministratore di condominio) a Vs disposizione fanno la differenza sul mercato; nei ns articoli vorremmo dare tutte le informazioni legate al mondo immobiliare per tenerVi sempre informati.

Una **NUOVA SINERGIA** tra due strutture per offrirVi maggiori servizi. L'esperienza e la qualità di due realtà al costo di una.



Dal 6 ottobre 2011, per la regione Emilia Romagna, anche per la sola pubblicazione di annunci immobiliari di vendita o locazione, sarà obbligatorio inserire la classe energetica. L'attestato di certificazione energetica stabilisce il consumo di energia per il riscaldamento invernale e pone l'edificio in una classificazione standardizzata in base al valore del consumo. Esattamente come lavatrici e lavastoviglie, ora anche le case in vendita e in affitto saranno catalogate in base alla loro efficienza energetica e suddivise per classi e avranno quindi il proprio attestato. Il documento di certificazione energetica deve essere redatto da un professionista abilitato nel rispetto delle norme attuative, imposte dalla regione di competenza, attestante la prestazione, in termini di energia assorbita ed eventualmente alcuni parametri energetici, caratteristici del sistema edificio-impianti. Nell'attestato di certificazione energetica vengono altresì indicati la classe energetica di appartenenza dell'edificio, oltre a eventuali possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianti. La certificazione deve essere ne-

cessariamente predisposta ed asseverata da un professionista accreditato, estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio. Questo nuovo documento ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio e dovrà essere aggiornato ad ogni intervento, che modifica la prestazione dell'edificio o dell'impianto, in termini di assorbimento di corrente. Un ulteriore passo avanti per la promozione della certificazione energetica verso gli utenti finali è legato all'introduzione nel d.lgs. 28/2011, riferito all'obbligo di riportare a decorrere dal 1° gennaio 2012, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica sugli annunci commerciali di vendita o locazione di edifici o di singole unità immobiliari. E' doveroso da parte nostra segnalare che l'eventuale promozione di un immobile, senza riportarne la classe energetica, potrà essere sanzionata dall'ente preposto, oltre ad essere foriero di eventuali contraddittori sui contratti preliminari sottoscritti. ■



ZENITH Immobiliare

IMMOBILIARE • GESTIONE • MEDIAZIONE

ZENITH Immobiliare
Via Longhena, 17
40139 Bologna
Tel. 051.6272202 - Fax 051.6209217
✉ info@zenithimmobiliare.net
www.zenithimmobiliare.net

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



VIA LARGA, ADIACENZE VIA WEBER, in palazzina immersa dal verde: ampio appartamento (locato a reddito libero inizio 2013) luminoso con vista parco, ingresso, ampia sala, cucina, tre camere, due bagni, terrazza vivibile cantina al piano terra finestrata, autorimessa, riscaldamento autonomo. € 330.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



BOLOGNA - MAZZINI: AD.ZE VIA ARNO In posizione silenziosa, al piano intermedio, appartamento con doppia esposizione, composto da ingresso, tinello, cucinotto, 3 camere matrimoniali, bagno, due balconi, ripostiglio, 2 cantine ciclabili e garage. € 258.000,000

VENDITA NEGOZIO
in collaborazione con



BOLOGNA - S. DONATO AD.ZE VIA MONDO Immobile commerciale già a reddito con vetrina su strada, piccola metratura con annessa cantina non collegata nel seminterrato. impianti a norma e riscaldamento autonomo. spese basse. € 54.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



OZZANO DELL'EMILIA: In recente palazzina di soli 2 piani, in posizione adiacente alla Coop, appartamento composto da sala con angolo cottura, camera, bagno, balcone, cantina. Termo autonomo. € 157.000,00

VENDITA MAGAZZINO/DEPOSITO
in collaborazione con



NELLA CENTRALISSIMA VIA TORINO, ampio locale commerciale, adibito ad uso magazzino o laboratorio, collocato in corte condominiale ideale anche come garage. libero subito. Prezzo trattabile. € 180.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



MINERBIO CENTRO in bella palazzina di recente costruzione con vista parco disponibile appartamento luminoso e ottimamente tenuto: ingresso su soggiorno con angolo cottura, ingresso notte, camera matrimoniale, bagno e ampio balcone. Garage Mq 18. Riscaldamento autonomo. Basse spese condominiali. € 139.000,00

VENDITA APPARTAMENTO



VILLAGGIO INA, VIA TACCONI: comodo ai servizi, disponiamo di appartamento al 3° piano composto da ingresso, sala, cucina abitabile, 2 camere, 1 bagno, ripostiglio, cantina. € 199.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



AD.ZE VIA LIPPARINI Circondato dal verde e comodo ai servizi, disponiamo di appartamento al 6° piano composto da ingresso su ampia sala, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 logge, cantina. Ampio parcheggio condominiale intorno tranquillo e silenzioso. € 260.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



ARGELATO (VIA MACERO): Bella casa colonica indipendente con corte esclusiva di Mq 1300 ca. disposta su due livelli di Mq. 170 + Mq 270 di accessori. € 350.000,00; volendo terreno agricolo circostante di 4 ettari. Trattativa riservata.

VENDITA GARAGE COPERTO
in collaborazione con



VIA BELLARIA in bel palazzo signorile disponibile autorimessa mq 14 protetta da cancello automatizzato € 29.000,00

VENDITA POSTO AUTO COPERTO
in collaborazione con



PIAZZA DELL'UNITÀ: libero subito, posto

auto coperto di 14 Mq. Situato in posizione strategica, comodissimo al centro storico e alla stazione ferroviaria. € 18.500,00

AFFITTO APPARTAMENTO
in collaborazione con



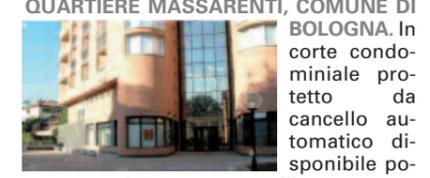
QUARTIERE MAZZINI, COMUNE DI BOLOGNA VIA EMILIA LEVANTE AD.ZE V.LE LENIN. In stabile signorile proponiamo appartamento piano alto con ascensore, panoramico e luminoso, arredato adatto a studenti e o lavoratori, 3 camere doppie, bagno, balcone, ripostiglio, cantina ciclabile e posto auto condominiale. € 650,00 mensili.

AFFITTO GARAGE
in collaborazione con



QUARTIERE MAZZINI, COMUNE DI BOLOGNA, IN VIALE LENIN AD.ZE VIA EMILIA, in posizione comoda alla Via Emilia Levante, Condominio Signorile, disponibile autorimesse. Mq 13 circa. € 75,00

AFFITTO POSTO AUTO
in collaborazione con



QUARTIERE MASSARENTI, COMUNE DI BOLOGNA. In corte condominiale protetto da cancello automatico disponibile posto auto ad € 110,00 mensili

AFFITTO APPARTAMENTO
in collaborazione con



OZZANO DELL'EMILIA In bella palazzina immersa nel verde, disponibile bell'appartamento al secondo e ultimo piano, luminoso e parzialmente arredato, ingresso su ampia sala con caminetto e balcone, cucina abitabile con balcone, 2 camere matrimoniali, bagno, cantina e posto auto assegnato, riscaldamento autonomo. € 530,00 mensili

Per informazioni, valutazioni o preventivi, Vi preghiamo di contattare il numero 051.6272202 oppure visitate il nostro sito:
www.zenithimmobiliare.net
Stiamo creando un ottimo servizio, grazie a voi!