ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.00 Pagina 1

ZENITH

RIVISTA DI INFORMAZIONE IMMOBILIARE
Anno III - Numero 5 - Giugno/Dicembre 2013

>> Speciale Riforma dal 18 Giugno 2013 Finalmente si cambia!

- Una macchia in casa?
  Tempestività, informazione, organizzazione
- Recupero crediti e tutela legale
  Alla luce della nuova normativa
- Impianti elettrici
  Obblighi e manutenzioni

SOMMARIO

3 Editoriale
La nuova Riforma
L'amministratore
del secondo millennio
di Daniele Vaccari

4 Una macchia in casa?
Tempestività, informazione,
organizzazione
di Pietro Rubbini

6 Contabilità,
fondi di accantonamento e banche
di Andrea Presentato

8 Il Registro di Anagrafe Condominiale:
dubbi e certezze
di Carlo Rodolfo Masetti

10 L'assemblea:
come cambiano le maggioranze
di Miriam Sanfilippo

12 Recupero crediti e tutela legale
Alla luce della nuova normativa
di Graziano Paruolo

14 Impianti Elettrici
Obblighi e Manutenzioni
di Jacopo Vigorito

>>

Nella parte centrale della rivista trovate l'inserto:
Disciplina Vigente
come modificata dal testo
di Riforma del Condominio

StudioZENITH®

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

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 Lobosco
✉ 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

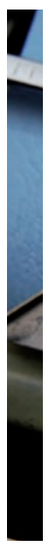
Jacopo Vigorito
✉ vigorito@studiozenith.net
☎ 051.0922425

Miriam Sanfilippo
✉ sanfilippo@studiozenith.net
☎ 051.0922417

Lorena Federici
✉ federici@studiozenith.net

Michela Ceci
✉ ceci@studiozenith.net
☎ 051.0922432

Carlo Rodolfo Masetti
✉ masetti@studiozenith.net
☎ 051.0922429



La nuova Riforma

L'amministratore del secondo millennio

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

È iniziato il conto alla rovescia di una vera e propria rivoluzione: il 18 Giugno 2013 entrerà in vigore la riforma del condominio. Il condominio entra in maniera prorompente nel secondo millennio e finalmente il condomino diventa a tutti gli effetti un cliente con tanti diritti e tante tutele, di cui l'amministratore si deve giustamente fare garante.
Sono in molti correttamente a definirla "la riforma dell'amministratore", in quanto dal punto di vista legislativo la riforma riprende le sentenze della Cassazione che avevano nel tempo chiarito come potevano essere applicate agli edifici moderni vecchie normative. E' invece dal punto di vista dei doveri dell'amministratore che ci sono le novità più interessanti e importanti.

L'amministratore dovrà garantire:
- contabilità trasparente
- sicurezza dell'edificio
- professionalità certificata

La contabilità trasparente è assicurata da principi contabili sempre più aziendali: il conto corrente intestato al condominio, l'obbligo di registrare i movimenti contabili entro trenta giorni, lo stato patrimoniale e la relazione da allegare al bilancio.
La sicurezza dell'edificio verrà migliorata dalla raccolta di tutti i dati riguardanti le parti comuni e le parti private, mettendo in evidenza quelle che sono le lacune da colmare.
Possiamo parlare di professionalità certificata grazie all'entrata in vigore dal 10 febbraio 2013 della riforma delle professioni non regolamentate. Questa legge, che riguarda anche gli amministratori di condominio, evidenzia ai consumatori come sia importante, anche se non obbligatorio, rivolgersi a professionisti certificati e con una polizza di responsabilità civile.

StudioZENITH condivide questi principi, ha ottenuto fin dagli anni 90 queste certificazioni (UNI 10801 e ISO 9001) e sta già lavorando per poter rispettare queste normative che, se da un lato aumenteranno inevitabilmente i costi dell'amministratore condominiale, dall'altro potranno:
• evitare grossi danni derivanti da contabilità gestite in modo approssimativo, che hanno visto alcuni condomini costretti a pagare le spese condominiali due volte.
• salvare la vita a molte persone, che potranno contare su impianti a norma e strutture solide. Troppe volte la cronaca ci ha parlato di crolli o incidenti che potevano essere evitati rispettando le normative in vigore.

Benvenute Riforme! Vi auguro di cuore di essere applicate nel migliore dei modi: ve lo meritate! ■

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 III - numero 5 - Giugno/Dicembre 2013
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

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 4

Una macchia in casa?

Tempestività, informazione, organizzazione

di Pietro Rubbini - *Responsabile di condominio*
✉ rubbini@studiozenith.net

Quante volte accade che l'amministratore venga contattato per la presenza di infiltrazione in una stanza del proprio appartamento: infiltrazione dal coperto, rottura di tubazione acqua (calda o fredda), scarico (cucina o bagno) oppure riscaldamento (andata o ricircolo).
In questa situazione l'amministratore, rassicurando il Condomino, si informa del problema facendo le opportune domande: chiede la posizione e le dimensioni della macchia, da quanto tempo si è verificato il problema, se c'è presenza di gocciolamento e pericolo di danno ad oggetti e materiali, i dati dell'eventuale condomino (al di sopra o di fianco) dalla cui unità immobiliare proviene l'infiltrazione.
Una volta raccolte le informazioni sufficienti l'amministratore si reca eventualmente a visionare l'accaduto, se ritiene il problema di una certa importanza ed urgenza; poi informa la ditta (edile o idraulica) dell'infiltrazione in atto dando i riferimenti necessari per consentire il primo contatto (che deve essere immediato) e primo sopralluogo per esaminare il problema.
L'amministratore procede poi all'apertura del sinistro, se previsto dalla polizza condominiale, informando l'assicurazione del tipo di evento accaduto e delle persone e/o unità immobiliari coinvolte.
Una volta valutata sul posto la situazione, la ditta, in accordo con i condomini interessati e l'amministratore, pianifica l'intervento oppure presenta uno specifico preventivo che dovrà essere esaminato ed approvato con le opportune modalità in base alla sua entità.
Eseguito l'intervento, opportunamente corredato da documentazione fotografica e rapporti d'intervento, la ditta trasmette all'amministratore la suddetta documentazione con la fattura relativa. Lo Stesso, dopo aver avuto conferma da parte dei condomini interessati e dai consiglieri che hanno seguito l'intervento della congruità dell'importo dei lavori eseguiti, procede al pagamento della fattura.
Sembrerebbe tutto facile... Purtroppo a volte non è così, perché non vengono rispettate tre regole fondamentali per la corretta esecuzione della procedura di intervento: tempestività, informazione, organizzazione.

TEMPESTIVITÀ:

• dell'amministratore nel prendere le informazioni dai condomini, eseguire gli eventuali sopralluoghi e comunicare alla ditta la situazione esistente;
• della ditta nel contattare i condomini, eseguire l'intervento (eventualmente preceduto dalla redazione di preventivo) e trasmettere all'amministratore la fattura accompagnata dalla opportuna documentazione.

INFORMAZIONE:

• dell'amministratore, chiesta ai condomini per avere le giuste e corrette nozioni da trasmettere alla ditta e poi di ritorno ai condomini per informarli delle spese e dei riparti relativi all'intervento;
• della ditta, nei confronti dei condomini, per creare loro il minor disagio nell' esecuzione dei lavori, e nei confronti dell'amministratore per trasmettergli i documenti (fatture, fotografie) necessari per poter informare i condomini delle spese e l'assicurazione per il possibile sinistro.

ORGANIZZAZIONE:

• dell'amministratore, che consente di avere a disposizione un gruppo di fornitori che possono intervenire con conoscenza e celerità nelle diverse situazioni, di raccogliere dai condomini le informazioni e poi di trasmetterle al manutentore che interverrà nel modo adeguato.
• della ditta, per eseguire con celerità, precisione e pulizia l'intervento e poi consegnare i documenti finali all'amministratore, insieme al feedback di contatto con il condomino e dell'esecuzione dell'intervento.

Come si evince da questa breve descrizione, è fondamentale il lavoro di squadra tra amministratore, condomino e fornitore. Rispettando queste semplici regole, ogni fase del processo viene ottimizzata, garantendo l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e mantenendo adeguati standard qualitativi. Ecco perché le vostre osservazioni sono sempre preziose per intervenire nel momento in cui state vivendo un disservizio. ■

lifting edilizio
Da oltre 30 anni si prende cura della tua casa
seepbo
srl
Tecniche e tecnologie per il recupero
applicazioni per l'edilizia civile e industriale
Via Galliera 1/2a Bentivoglio Bologna Tel. 051/6646992 Fax 051/862016 www.seep.it - seepbo@seep.it

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 6

Contabilità,

fondi di accantonamento e banche

di Andrea Presentato - *Responsabile di condominio*
✉ presentato@studiozenith.net

Trasparenza, Chiarezza, Rinnovamento, sono alcune delle parole che potrebbero sintetizzare il filo conduttore delle modifiche apportate alla disciplina del condominio degli edifici.
Dopo ormai settant'anni si riscrive una disciplina che aveva bisogno di adeguarsi ai tempi moderni. Tanti articoli del codice civile sono stati modificati o ripresi, cambiando diverse carte in tavola.

Concentriamoci sul nuovo articolo 1130 - bis del codice civile, che si sofferma sul rendiconto condominiale. *"Voci in entrata e in uscita, situazione patrimoniale, fondi disponibili e riserve",* queste le parole più importanti del primo capoverso. Si trasforma finalmente il modo di fare il rendiconto condominiale, si comincia a parlare di una nuova e più trasparente contabilità. Più Trasparente proprio perché dovranno essere riportate tutte le voci in entrata e in uscita, dovranno essere indicati tutti gli incassi avvenuti nell'anno e tutti i pagamenti effettuati, costruendo un bilancio che sia corrispondente all'attività svolta, puntuale e precisa come riportano i principi della contabilità aziendale.

Situazione Patrimoniale... prendiamo la definizione da "Wikipedia": *"La situazione patrimoniale è il complesso di informazioni circa lo stato degli elementi dell'attivo e del passivo di una impresa. In bilancio è fornita dallo stato patrimoniale sotto il profilo numerico, e dalla nota integrativa sotto il profilo descrittivo. ..."*. Nuovamente veniamo riportati al mondo delle imprese, là dove l'attivo e il passivo sono un mondo ben più complesso, ma che ci danno oggi lo spunto per dare ancora maggiore Chiarezza al nostro rendiconto condominiale. Nello stato patrimoniale andremo a riepilogare, alla data di chiusura del rendiconto, lo stato dei debiti da estinguere (la bolletta del gas, o la fattura del giardiniere ancora da pagare), i crediti da esigere (i conguagli dei condomini, o le morosità formatesi durante l'esercizio), l'indicazione della liquidità del condominio (il saldo attivo del conto corrente bancario), i fondi accantonati (un fondo cassa per le spese impreviste, o il TFR maturato negli anni dal portiere) e riserve straordinarie (eventuali somme accantonate in anticipo per lavori straordinari). Avremo così un quadro completo e dettagliato della gestione patrimoniale del condominio, dei debiti da estinguere e dei crediti da esigere.
L'articolo continua dettando, sempre riferendosi al rendiconto: *"Si compone di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti"*. Si Rinnova la contabilità del condominio, si cambia radicalmente il suo bilancio, non più solo un semplice rendiconto, quindi. Sempre rifacendosi alla contabilità di un impresa, il codice introduce un nuovo registro obbligatorio, il registro di contabilità, che dovrà contenere tutte le movimentazioni contabili dell'esercizio che ne compongono a fine anno il suo rendiconto, descrivendo nel dettaglio ogni singola spesa, ogni singolo versamento, ogni singola attività che abbia un riscontro contabile. Si Rinnova la contabilità inserendo l'obbligo di un riepilogo finanziario che descriva temporalmente i flussi finanziari della gestione annuale, indicando quindi per esempio quali erano le somme sul conto corrente a inizio anno, le spese, gli incassi nello stesso periodo ed il saldo finale delle somme esistenti a fine esercizio. Termina il bilancio una nota sintetica esplicativa che descrive:

- gli accadimenti di un esercizio
- le spese nelle sue differenze rispetto al preventivo
- le morosità del condominio
- eventuali cause in corso, aggiornando il condominio di eventuali cambiamenti
- tutte le questioni pendenti del condominio anche quelle non determinabili dalle spese dell'esercizio in corso.

Vediamo anche cosa prevede l'articolo 1129: *"L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle erogate per conto del condominio, su specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio";* è chiaro che il legislatore punta ancora una volta alla Trasparenza. Obbliga l'amministratore e il condominio ad avere un conto corrente dedicato e personale per ogni singolo condominio (adempimento ormai diffuso, ma non così puntuale) ed a tracciare tutte le movimentazioni effettuate per contanti. Ogni singola spesa dovrà essere erogata direttamente dal conto corrente, tramite bonifico o assegno, e tutti i versamenti dovranno essere direttamente accreditati sul conto corrente condominale. Viene fortemente limitata la gestione del contante ed eliminata l'impropria gestione del conto unico intestato all'amministratore, per tutti i condomini, che poteva portare imprecisioni e confusione nella corretta assegnazione delle movimentazioni di conto corrente e conseguenti errori nei rendiconti condominiali.

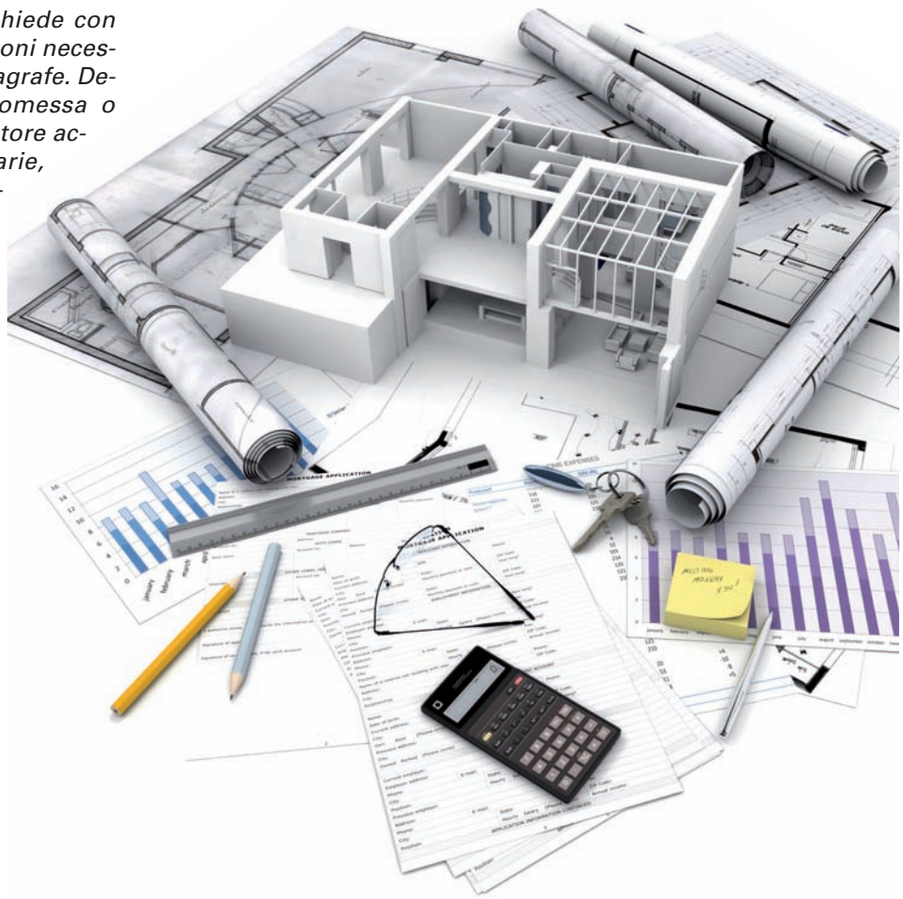
L'Articolo 1129 continua riportando: *"ciascuno condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica";* si punta ancora alla Trasparenza, dando la possibilità al condomino, a sue spese, di richiedere all'amministratore copia degli estratti conto bancari o postali, per visionarne le movimentazioni, valutare, là dove possibile per esempio, la puntualità dei pagamenti ai fornitori, i versamenti delle ritenute d'acconto o quant'altro il condomino possa valutare dalle varie movimentazioni periodiche. ■

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 8

Il Registro di Anagrafe Condominiale: dubbi e certezze

di Carlo Rodolfo Masetti - *Responsabile di condominio*
masetti@studiozenith.net

Tra le numerose novità che la Riforma ha introdotto, un punto che fa e sicuramente farà molto discutere è l'istituzione, al punto 6 dell'articolo 1130 del codice civile, del Registro di Anagrafe Condominiale.
Tale registro, da tenersi presso l'Amministratore, deve contenere *"...le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alla sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".*
Sicuramente la correttezza dei dati anagrafici di tutti i partecipanti al Condominio, e la conseguente previsione che ogni variazione debba essere comunicata dai condomini all'Amministratore, risulta essere molto utile, oltre che doverosa, dal momento che a livello pratico si potrebbero creare non piccoli problemi (valga ad esempio l'ultimo comma dell'articolo 1136 a norma del quale *"...l'Assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati").*
Quello che invece appare molto chiaro è la mole di lavoro che questa norma impone, sia in termini di tempi che di risorse, e che inevitabilmente si tradurrà in un aumento dei costi di gestione.
Molto controversa risulta invece essere la richiesta dei dati relativi alla sicurezza: l'assenza di qualsivoglia specificazione, oltre che a tutt'oggi di chiarimenti ufficiali, ha aperto le porte ad una miriade di domande, dubbi ed interpretazioni.
Per cercare di rispettare la scadenza del 18 giugno, non gravando troppo nello stesso tempo sui propri clienti, StudioZENITH ha deciso, nell'attesa di precisazioni da parte del legislatore, di contenere tale richiesta in una semplice autocertificazione. Nel caso in cui si volessero regolarizzare situazioni di non conformità sarà nostra premura suggerirvi tecnici qualificati ed aziende affidabili. ■



CAF SAVENA
CENTRO DI ASSISTENZA FISCALE

StudioZENITH®

ALPPI
ASSOCIAZIONE LAVORATORI PENSIONATI E PRECARI ITALIANI

CONVENZIONE StudioZENITH

dal 4 Marzo in via degli Ortolani 12/3C

Informazioni:
tel. 051.99.35.666 - 392.45.31.272
email: caf.savena@libero.it

Prenotazioni:
StudioZENITH Sig.ra Simoni
tel. 051.0922401

La professionalità e la disponibilità che Lei si aspetta nei servizi di assistenza fiscale ad un prezzo altamente competitivo.

Dichiarazione dei redditi 2013.
Compilazione e assistenza
Modello 730 a soli 30 euro.

CAF Savena è la sede zonale di **A.L.P.P.I.**
- Associazione Lavoratori Pensionati e Precari Italiani -
una delle più note confederazioni sindacali in Italia, privata e apartitica.

C.A.F. Savena
Via degli Ortolani 12/3C - Tel. 051.99.35.666 - 329.45.31.272
e.mail: caf.savena@libero.it
da lunedì a venerdì: 9.30-17.30 - sabato: 9.30-12.30
PREVIO APPUNTAMENTO ANCHE SABATO POMERIGGIO

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 10

L'assemblea:
come cambiano le maggioranze

di Miriam Sanfilippo - *Responsabile di condominio*
✉ sanfilippo@studiozenith.net

La riforma del condominio è diventata legge, dopo un cammino periglioso che ne ha visto ridisegnare il profilo nei passaggi tra le Camere. Il condominio ha finalmente delle nuove regole. Con l'entrata in vigore della riforma del condominio sono infatti state riviste ed aggiornate le vecchie norme del codice civile, risalenti addirittura al 1942. Nelle parti più discusse va calcolata indubbiamente la nuova normativa che regola le destinazioni d'uso delle parti comuni, da sempre uno dei più frequenti 'casus belli' tra vicini di pianerottolo. Le nuove disposizioni, recependo la giurisprudenza formatasi negli anni, sono ovviamente più attuali ed al passo con i tempi, disciplinando ad esempio l'installazione di apparecchiature per la ricezione televisiva e di pannelli per la produzione di energia rinnovabile. L'aspetto forse più rilevante della riforma del condominio è la definizione di nuove maggioranze per le delibere in assemblea, vista l'importanza che queste rivestono per i condòmini determinati a far approvare le decisioni di loro interesse. La riforma del condominio entrerà in vigore il 18/06/2013, solo sei mesi dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale e lo ricordiamo, non è una vera e propria legge di nuova creazione, ma consta di una collana di interventi chirurgici, che vanno a toccare gli articoli dal 1117 al 1138 del Codice civile, più il 61 e seguenti delle rispettive disposizioni attuative.
In attesa di indicazioni ed interpretazioni da parte della giurisprudenza di merito e della Corte di Cassazione, StudioZENITH si è quindi impegnato nell'analisi delle nuove regole tramite la partecipazione a numerosi convegni ed incontri, sia a livello locale che nazionale, tenuti da autorevoli esponenti del panorama dottrinale italiano.

Dal momento che l'assemblea è un momento fondamentale nella gestione del condominio, abbiamo elaborato una tabella esemplificativa riassuntiva delle maggioranze, in prima e seconda convocazione, sia per la sua valida costituzione che per deliberare regolarmente sulle varie questioni riguardanti la vita del condominio. ■

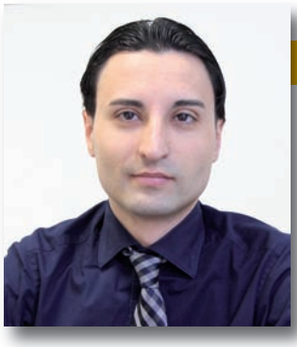
ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 11

SCHEMA RIASSUNTIVO ELABORATO DA STUDIOZENITH AL SOLO SCOPO ILLUSTRATIVO ED ESEMPLIFICATIVO

Ad ogni buon conto si rimanda per completezza alla consultazione degli articoli della Legge 11 dicembre 2012 n° 220 contenuti nell'inserto centrale della presente rivista.

	Prima convocazione		Seconda convocazione	
	numero condòmini	**valore millesimi**	**numero condòmini**	**valore millesimi**
Presenze necessarie per la valida costituzione dell'assemblea condominiale	magg. PARTECIPANTI al condominio	666,667 m/m	1/3 PARTECIPANTI al condominio	333,334 m/m
ARGOMENTI POSTI ALL'ORDINE DEL GIORNO				
Tutte le delibere tranne quelle indicate alle righe successive	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 333,334 m/m	
nomima, conferma e revoca dell'amministratore	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
approvazione del rendiconto consuntivo di gestione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 333,334 m/m	
approvazione del rendiconto preventivo di gestione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 333,334 m/m	
interventi di manutenzione ordinaria	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 333,334 m/m	
interventi di manutenzione straordinaria	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 333,334 m/m	
intervento manutenzione straordinaria di notevole entità	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti +500,000 m/m	
innovazioni di cui al primo comma dell'art 1120 c.c.	magg. intervenuti + 666,667 m/m		magg. intervenuti + 666,667 m/m	
innovazioni di cui al secondo comma dell'art 1120 c.c.	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
mutamenti di destinazione d'uso delle parti comuni (art 1117 ter c.c.)	4/5 PARTECIPANTI al condominio + 800,000 m/m		4/5 PARTECIPANTI al condominio + 800,000 m/m	
installazione impianto di videosorveglianza art 1122 ter c.c	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
passaggio da impianto centralizzato ad impianto autonomo di riscaldamento (art 26.l.10/91 si veda più nel dettaglio par. 3,4,2)	unanimità		unanimità	
eliminazione delle barriere architettoniche (l.13/89)	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
installazione antenna satellitare (l.66/2001)	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
realizzazione parcheggi sotteranei o al pian terreno (l.122/88)	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
cablaggio del condominio	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
liti attive e passive	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
assemblea e procedimento di mediazione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
regolamento condominiale di natura assembleare	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
contratto d'assicurazione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		1/3 PARTECIPANTI al condominio + 333,334 m/m	
perimento di una parte inferiore a 3/4 dell'edificio e ricostruzione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
regolamento di natura contrattuale, autorizzazione all'alterazione del decoro e modifiche ai criteri legali di ripartizione delle spese (la decisione su questi argomenti è valida tanto se adottata in sede assembleare, tanto se adottata al di fuori)	unanimità		unanimità	
partecipazione dell'amministratore al procedimento de mediazione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	
deliberazione dell'assemblea sulla proposta di mediazione	magg. intervenuti + 500,000 m/m		magg. intervenuti + 500,000 m/m	

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 12



Recupero crediti e tutela legale

Alla luce della nuova normativa

di Graziano Paruolo - *Responsabile di condominio*
✉ paruolo@studiozenith.net

In un momento di crisi per tutta la nazione, l'amministratore in questo periodo spesso si trova a dover gestire, per conto del condominio, situazioni contabili molto complesse. Spesso gli viene chiesto di essere un professionista, ma anche un buon padre di famiglia; inoltre deve mediare ma anche essere preciso e puntuale nella gestione del condominio e, come se non bastasse, oggi la nuova riforma del condominio mette anche dei paletti sul recupero delle morosità.

Partiamo da un principio di fondo: il condominio ha dei servizi che vengono erogati da diversi fornitori che richiedono pagamenti puntuali; l'amministratore a sua volta chiede ai propri clienti di versare le quote condominiali con regolarità per poter garantire i servizi, le richieste e i pagamenti. A volte capita che non siano rispettate le scadenze delle rate e in alcuni casi che le persone non si interfaccino con il proprio amministratore per valutare come versare le quote. Di conseguenza quest'ultimo è tenuto a sollecitare il condomino moroso e spesso anche a fare azioni per il recupero del credito: il tanto temuto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. La difficoltà a volte è che il cliente vorrebbe pagare, ma ti chiama in lacrime e ti comunica che ha perso il lavoro, che ha una famiglia e che non sa proprio come versare le rate richieste.

Spesso si provano a fare piani di rientro per aiutarli, ma in alcuni casi non vengono però rispettati. Allora dopo che hai ultimato tutti i tentativi di mediazione sei costretto, per il ruolo che assumi, ad eseguire quanto la legge ti impone di fare, attivandoti legalmente, fino ad arrivare al decreto ingiuntivo e al pignoramento, verso l'unico bene che a volte il cliente detiene: il suo appartamento. Oggi constatiamo che la morosità, in media, è salita a circa il 10% nei condomini, rispetto al 5% del 2005, e questo impone attenzione e gestione contabile molto puntuale, per evitare che i servizi nei condomini non vengano interrotti e che i fornitori non si lamentino e/o facciano azioni legali verso il condominio. Particolare attenzione in questo momento va anche verso la nuova riforma del condominio, la quale prevede che entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio (salvo diverse decisioni assembleari) l'amministratore si attivi nei confronti dei condomini per recuperare il credito, rispondendone per il mancato adempimento: con questa nuova normativa ci sono meno margini per la mediazione. Ovviamente sarà nostra cura in tutte le assemblee comunicare gli aspetti normativi al fine di informare correttamente tutti i condomini, ma credo che oggi più che mai sia molto importante attivare uno strumento che permetta di essere tutelati contro le azioni del recupero credito o eventuali liti che potrebbero interessare il condominio. Grazie all'accordo tra l'Associazione Anaci e Europ Assistance è nata una polizza di tutela legale a costi molto contenuti. La polizza rimborsa le spese legali sostenute per il recupero del credito evitando di chiedere ai Condomini l'anticipazione delle medesime, come spesso può accadere. Nella prossima assemblea vi presenteremo la polizza e si valuterà insieme come procedere. Intanto ringraziamo i condomini che puntualmente e con tanti sacrifici pagano le rate del proprio condominio e chiediamo a chi è in difficoltà di capire che spesso oltre a una piccola dilazione non è possibile andare. ■

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 13

ANACI ITALIA SERVIZI® s.r.l.

DOPPIA® TUTELA ANACI

PRIVACY IN CONDOMINIO & TUTELA LEGALE

La grande consulting experience
di ANACI Italia Servizi ora al tuo servizio
per fornirti performance assicurative
e un pacchetto assistenziale senza precedenti

+ ERNESTO SOLARI Insurance Broker
europ assistance

L'amministratore ANACI (...che offre servizi di qualità) il miglior investimento dopo la tua casa!

Servizi integrati per l'amministratore ANACI

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 14

Impianti Elettrici

Obblighi e Manutenzioni

di Jacopo Vigorito - *Responsabile di condominio*
✉ vigorito@studiozenith.net

Quasi sempre ci sentiamo sicuri nelle nostre case per abitudine e familiarità con l'ambiente in cui ci troviamo portandoci a sottovalutare i pericoli e i rischi ai quali siamo sottoposti.
Quelli connessi all'uso dell'elettricità sono numerosi ed insidiosi: nei casi più gravi provocano infortuni che possono portare anche all'arresto cardiaco e alla morte. In Italia si verificano circa cinque infortuni elettrici mortali ogni settimana, fenomeno che ad oggi risulta in crescita. I soggetti più a rischio sono coloro che vivono maggiormente l'ambiente domestico: donne, anziani e bambini.
Le cause più frequenti di tali infortuni sono ricollegate all'uso scorretto degli apparecchi elettrici, al mancato rispetto delle norme di prevenzione e/o all'inadeguatezza degli impianti.
Uno dei principali sistemi di protezione è l'interruttore differenziale ad alta sensibilità (conosciuto come salvavita) collegato con l'impianto di messa a terra (che serve a convogliare verso il terreno le correnti in dispersione e deve essere unico per l'intero edificio). Inoltre un impianto elettrico non adeguato, o non oggetto di regolare manutenzione, rappresenta una delle cause più frequenti di incendi: proprio per questo il CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) prevede obblighi precisi sulla progettazione e sulla manutenzione dei componenti elettrici in locali particolari come i vani caldaia oppure i corselli garage, soggetti a questa disciplina.
La manutenzione elettrica si può definire come l'insieme di operazioni tecnico-gestionali necessarie a mantenere nel tempo l'efficienza funzionale e le prestazioni nominali di un impianto nel rispetto delle norme di sicurezza.
Oltre ad aver progettato e costruito un impianto a regola d'arte, è necessario mantenerne invariate nel tempo le prestazioni e caratteristiche di sicurezza; è indispensabile quindi, una regolare e costante attività di manutenzione da effettuarsi con periodicità indicate da leggi o norme tecniche del settore. Le norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) dettano le indicazioni tecniche e i criteri di esecuzione (norma CEI 64 – 8/6 art. 62.1.2). In merito alla periodicità dei controlli la frequenza media è di 4 anni, ad eccezione dei luoghi a maggior rischio di incendio, esplosione o semplicemente in presenza di un dipendente, situazioni per le quali vige il D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81 che prevede verifiche biennali.
Per gli edifici residenziali possono essere considerati adeguati intervalli di controllo decennali e viene raccomandata fortemente una verifica al cambio di proprietà dell'unità immobiliare.
L'utente è tenuto ad affidare la manutenzione a persone esperte nel settore e che abbiano una preparazione specifica.
Come ultimo riferimento ricordiamo il D.M. n. 37/2008, che prevede il rilascio da parte dell'impresa installatrice della dichiarazione di conformità degli impianti. La medesima deve essere depositata in duplice copia, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune ove ha sede l'impianto.
StudioZENITH si impegnerà a sensibilizzare i consiglieri ed i condomini per attivare le eventuali verifiche nei termini previsti dalla legge. ■

ZenithRivista5:Layout 1 21/05/13 16.01 Pagina 15

ZENITHImmobiliare

IMMOBILIARE • GESTIONE • MEDIAZIONE

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

Per informazioni, valutazioni o preventivi, Vi preghiamo di contattare il numero 051.6272202 oppure visitate il nostro sito: www.zenithimmobiliare.net

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con

OZZANO - 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. €. 129.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
ZONA SAN DONATO
in collaborazione con

AD.ZE PONTE MASCARELLA - A due passi dal centro proponiamo luminosissimo appartamento da ristrutturare, piano alto con ascensore composto da ingresso, ampia sala, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e cantina ciclabile. Volendo garage. Ottimo anche come investimento. €. 169.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con

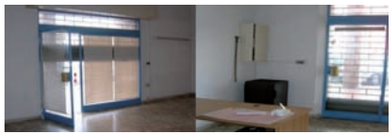
BOLOGNA (CORTICELLA) - Circondato dal verde e comodo ai servizi, disponiamo di appartamento al 6° piano composto da ingresso su ampia sala, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 loggie, cantina. Ampio parcheggio condominiale interno tranquillo e silenzioso. €. 219.000,00

AFFITTO APPARTAMENTO
ZONA SAN DONATO
in collaborazione con
BOLOGNA (CORTICELLA) - Splendido appartamento ristrutturato, arredato e rifinitissimo, panoramico e luminosissimo, in bel condominio signorile, piano alto con ascensore, ingresso, ampio salone, cucina ottimamente arredata, camera matrimoniale, bel bagno arredato con box doccia, 2 balconi panoramici, aria condizionata in tutti gli ambienti, cantina, contratto concordato in cedolare. €. 600,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con
CORTICELLA VIA SANT'ANNA AD.ZE - Libero, ultimo piano luminoso in stabile totalmente ristrutturato con ascensore, ingresso, soggiorno

con angolo cottura, 2 camere, bagno, balcone, cantina, garage, parco condominiale da vedere. €. 159.000,00

AFFITTO NEGOZIO
in collaborazione con



NEGOZIO OZZANO DELL'EMILIA - mq. 50, 2 vetrine fronte strada, diviso in 2 ambienti, piccolo retro e servizio, riscaldamento autonomo, disponibile da subito. €. 450,00

AFFITTO APPARTAMENTO
in collaborazione con

BOLOGNA VIA GHIRARDINI ZONA MURRI – VILLA TONIOLO) - In piccola palazzina, secondo piano con ascensore, appartamento di ingresso, tinello, cucinotto, balcone, bagno, ampia camera matrimoniale, cantina, posto auto in cortile, riscaldamento autonomo. € 490,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con

BOLOGNA (MAZZINI) PIAZZA BELLUNO AD.ZE - Nel verde, situato al piano alto con ascensore, con vista panoramica sulle colline, elegante appartamento finemente ristrutturato nel 2001. Ampia abitabilita' degli ambienti: ingresso, salone, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, ampio bagno (volendo arredato), cabina armadio (volendo secondo bagno), grande balcone e garage. Ottime finiture: Pavimenti in gres porcellanato con inserti in marmo, porta a scrigno in cristallo, contro-soffitti con faretti, aria condizionata, porta blindata, antifurto. €. 315.000,00

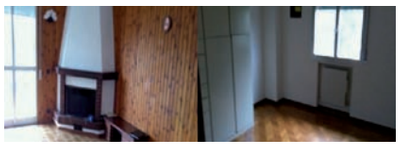
VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con
BOLOGNA (MAZZINI) - In prossimità del parco Lunetta Gamberini, appartamento all'ultimo piano con ascensore, in stabile ben tenuto. L'appartamento è caratterizzato dalla buona abitabilità degli spazi, ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e ampio ripostiglio, inoltre un balcone

con accesso da cucina e soggiorno. Al piano interrato dello stabile è situata la cantina, il garage è in vendita a parte. L'appartamento è disponibile da febbraio 2014 in quanto attualmente affittato con contratto in scadenza. € 230.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con

BOLOGNA (CORTICELLA VIA BENTINI) - Libero, in stabile ristrutturato con ascensore, curatissimo parco condominiale, ingresso, ampia cucina abitabile, salone, 2 camere, bagno, balcone, cantina garage, posti auto condominiale € 209.000,00.

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con



OZZANO DELL'EMILIA - MERCATALE (VIA SETTEFONTI) - In zona tranquilla pedecollinare, in piccola palazzina, appartamento al primo piano con ampia sala con camino e relativo balcone, cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno, cantina riscaldamento autonomo. Garage a parte. €. 185.000,00

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con

OZZANO DELL'EMILIA - Ultimo piano con ascensore, circondato dal verde, appartamento ideale per chi vuole spostarsi agevolmente senza l'utilizzo dell'auto, ingresso, salone, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, 2 bagni finestrati, ripostiglio, terrazzo abitabile coperto, ampia autorimessa, cantina. Splendidi affacci sulla collina (esposizione sud) libero subito. €. 179.000

VENDITA APPARTAMENTO
in collaborazione con
BOLOGNA (BOLOGNINA) - Libero, terzo piano con ascensore da rivedere, ottime condizioni esterne, ingresso arredabile, ampio soggiorno con angolo cottura, 3 camere, veranda utilizzabile come lavanderia, bagno, balcone, posti auto condominiali, volendo garage. € 160.000,00