

Il registro di anagrafe condominiale e l'autodiagnostica dei rischi p.8

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari - Poste Italiane spa - spedizione in abbonamento postale 70% - d.d. Roma

Il revisore ex articolo 1130 bis c.c. p.16

Lavoratori autonomi: cosa cambia con il jobs act p.18

Difendere, formare e tutelare l'amministratore p.31

Detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente (parte 1) **inserto <**

La sicurezza non è un optional!



Gli obblighi in tema di sicurezza da parte dell'amministratore di condominio hanno una triplice valenza: sicurezza del condominio inteso come luogo di vita, condominio come luogo di lavoro e sicurezza nel condominio in relazione al rapporto con terzi.

In capo all'amministratore nuove responsabilità e continui aggiornamenti per tutelare i diritti delle persone e delle parti comuni dell'edificio. **Eurocert** è l'interlocutore ideale per adempiere agli obblighi di legge perché... **la sicurezza non è un optional!**

"**2017 anno della sicurezza in condominio**" è la nuova iniziativa targata **Eurocert** per promuovere l'educazione e la formazione in tema di sicurezza come nuova consapevolezza dell'amministratore immobiliare al fine di migliorare la qualità e la sicurezza della vita in condominio.



aiaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili



anno XXII - numero **214**
maggio 2017

Amministrare immobili

Organo ufficiale dell'ANACI
Pubblicazione periodica mensile
registrata presso il Tribunale di Roma
n. 471 del 22.11.2005

Direttore editoriale - Francesco Burrelli
Direttore responsabile - Francesco Burrelli

Comitato di redazione - Gian Vincenzo Tortorici, Edoardo Riccio, Cinzia Gonzaga, Gianni Masullo, Antonio Pazonzi, Enza Di Marco, Francesco Venunzio

Progettazione e Realizzazione grafica

info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22
Roma

Poste italiane spa
spedizione in abbonamento postale 70%
dcb Roma



Sede, direzione e redazione ANACI
Via Cola di Rienzo 212,
00198 Roma - Tel. 063214963
www.anaci.it - anaci@anaci.it

La Segreteria Nazionale

è aperta tutti i giorni:
dalle ore 9.00 alle 13.00
dalle ore 14.00 alle 18.00

La Segreteria Nazionale

risponde telefonicamente tutte le mattine
dalle ore 9.00 alle 13.00



Vuoi acquistare o realizzare spazi pubblicitari
su Amministrare Immobili?
Affidati all'esperienza della Francesco
Venunzio Communication

Via Cleto Tomba, 22 - 40127 Bologna
Tel. 051/6217386 - Fax. 051/6215872
www.francescovenunzio.com
info@francescovenunzio.com

L'EDITORIALE

p.4

La legittimazione passiva dell'amministratore

p.7

di Roberto Triola

Il registro di anagrafe condominiale e l'autodiagnostica dei rischi

p.8

di Giulio Benedetti

Il parcheggio dell'autovettura in modo da ostruire il passaggio

p.10

di Alberto Celeste

Misure a tutela degli abitanti e degli edifici in condominio

p.14

di Gian Vincenzo Tortorici

Il revisore ex articolo 1130 bis codice civile

p.16

di Edoardo Riccio

Lavoratori autonomi: cosa cambia con il jobs act

p.18

di Maurizio Villani

Difendere, formare e tutelare l'amministratore

p.31

di Francesca Salvetti

Certificazione UNI 10801:2016

p.34

di Marco Lombardoizzi

Firmato accordo anaci - Mba

p.36

Dalla nascita del moderno condominio alle carenze dell'offerta di abitazioni di qualità nella fase attuale

p.39

di Oliviero Tronconi

RASSEGNA STAMPA

p.44

ABITARE BIOTECH Energia e certificazione

p.50

di Annalisa Galante

LEGISLAZIONE TECNICA Termoregolazione

p.52

di Annalisa Galante

FLASHLAVORO

p.58

di Vincenzo Di Domenico

INVENZIONI CULTURA E STORIA Pitagora

p.60

di Francesco Burrelli





Italia

**Scegli la certezza.
Aggiungi valore.**

Diventa un amministratore di condominio certificato TÜV Italia

Un marchio che attesta competenza e professionalità.

www.tuv.it/tei

La certificazione della figura dell'amministratore di condominio da parte di un ente terzo indipendente è una garanzia sia per il mercato che per il professionista, perché ne attesta competenza, professionalità ed una formazione continua.

TÜV Italia vanta un'esperienza pluriennale nella certificazione di questa figura professionale con più di 350 certificati emessi e, oltre ad aver partecipato al tavolo UNI, oggi è l'unico ente accreditato per il rilascio di certificazioni in accordo alla nuova norma UNI 10801:2016.

Requisiti necessari per raggiungere la certificazione di amministratore di condominio

Istruzione	Diploma di scuola secondaria di secondo grado ¹
Formazione	Corso di formazione ai sensi del DM 140/2014 (72 ore o 15 ore in base all'anno di inizio dell'attività)
Esperienza	5 anni di esperienza continuativa in amministrazione condominiale

¹ In assenza del titolo di studio, l'amministratore deve dimostrare di svolgere l'attività in accordo alla normativa vigente.

Iter di certificazione

Il processo di valutazione per il raggiungimento della certificazione prevede le seguenti fasi:



L'esame di certificazione è composto da due prove:

- prova scritta con 40 domande a risposta multipla;
- prova orale individuale composta da 4 domande.

TÜV Italia prevede un esame ridotto (solo prova orale) per chi è in possesso di certificazione accreditata rilasciata da altri enti di certificazione.

Il contratto per la certificazione ha validità triennale con tacito rinnovo ed è vincolato al rispetto delle condizioni richieste dallo schema per il suo mantenimento.



Documenti necessari per accedere all'esame di certificazione

- Modulo di richiesta di certificazione (C01ACI);
- copia di pagamento delle quote di "Apertura pratica e analisi documentale" e di "Partecipazione esame" (IBAN: IT 34 J 03069 32934 000018978166);
- fotocopia del documento d'identità in corso di validità;
- curriculum vitae firmato;
- copia del titolo di studio (o autodichiarazione);
- attestato del corso di aggiornamento o del corso iniziale ai sensi del DM 140/2014;
- evidenze documentali a dimostrazione di esercitare in maniera continuativa l'attività di amministrazione condominiale da almeno 5 anni dalla richiesta di certificazione.

Ad esempio: registro dell'Agenzia delle Entrate, verbali di assemblea, codice fiscale del condominio, lettere di referenza, ecc.

La documentazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della data della sessione d'esame per email (info@tuvcertificazionepersonale.it) oppure tramite il sito www.wetransfer.com

Costo della certificazione per i soci ANACI
 € 250+IVA (come da convenzione TÜV Italia/ANACI).

Sessioni di esame di certificazione TÜV Italia organizzate da ANACI

Date	Sedi
01/06/2017	Milano
16/06/2017	Trento
07/07/2017	Milano
08/07/2017	Bologna
14/07/2017	Bari
15/07/2017	Napoli
21/07/2017	Pescara
22/07/2017	Savona
23/09/2017	Catania
28/09/2017	Sardegna
06/10/2017	Firenze
28/10/2017	Pisa
04/11/2017	Brescia

Per informazioni:

Elisa Restani elisa.restani@tuv.it - Tel. (dir.) 051 2987.422



L'amministratore può essere un robot? *(Parte prima)*

Possiamo pensare che nel futuro prossimo, molti dei servizi svolti dall'amministratore potranno essere effettuati da un umanoide? Sarà possibile delegare l'attività intellettuale dell'amministratore professionista, ad una intelligenza artificiale? "Robot" deriva dal termine ceco "robota" che significa schiavo, lavoratore forzato, coniato nel 1920 dallo scrittore praghese Karel Capek che lo utilizzò in un testo teatrale per indicare gli automi di forma umanoide che si ribellano al padrone per rivendicare la propria libertà. Il robot è una macchina artificiale che compie specifiche azioni in base ai comandi che gli vengono forniti e alle sue funzioni, sia in base ad un coordinamento diretto dell'uomo, sia in modo autonomo basandosi su linee guida generali, oltre ad usare processi di intelligenza artificiale, al fine di sostituire o coadiuvare l'uomo in diverse attività come: fabbricazione, costruzione, manipolazione di materiali pesanti e pericolosi, in ambienti proibitivi o non compatibili con la condizione umana o per alleviare l'uomo da impegni gravosi. Il robot è dotato di connessioni guidate dalla retroazione tra percezione e azione, e non dal controllo umano diretto. L'azione può prendere la forma di motori elettromagnetici, o attuatori, che muovono uno o più arti, ad esempio aprire e chiudere una pinza, o far deambulare il robot. Il controllo passo-passo e la retroazione sono forniti da programmi che vengono eseguiti da uno o più computer esterni o interni al robot, e da un computer supervisore che coordina tutti. In base a questa definizione, il concetto di robot può comprendere quasi tutti gli apparati automatizzati. Viene anche usato per indicare un essere artificiale, un automa o androide, che replichi e somigli ad un animale, reale o immaginario, o ad un uomo. In questo modo, un robot può essere visto come un tentativo di biomimica. L'interpretazione moderna del termine implica un grado di autonomia che escluderebbe molte macchine automatiche dall'essere chiamate robot, poiché la ricerca sui robot è indirizzata a renderli sempre più autonomi, il che è il maggiore obiettivo della ricerca robotica e il motivo che guida gran parte del lavoro sull'intelligenza artificiale, nei vari laboratori di ricerca. Molto presto quasi tutti i lavori potrebbero essere automatizzati. Il campo dell'intelligenza artificiale oggi è ancora appena agli inizi e continua l'inesorabile avanzata

delle macchine, che si riveli un bene o un male lo scopriremo solo vivendo già nei prossimi 50 anni, dove assisteremo al superamento degli esseri umani da parte dei computer quasi in tutti i campi della scienza, rivoluzionando la nostra società già sul volgere del prossimo secolo, con la quasi totalità della automazione di ogni aspetto del mondo del lavoro. Gli esperti ricercatori di intelligenza artificiale continuano a fornirci notizie che i robot possono vincere cifre da capogiro alla roulette, scrivere libri, sconfiggere i migliori campioni di scacchi. Ogni anno si tengono due conferenze internazionali sul tema dell'intelligenza artificiale e le macchine Learning, dove si tracciano i traguardi del futuro e di quali lavori, saranno appannaggio dei robot, come: tradurre un testo in qualunque lingua, con la stessa accuratezza di un essere umano che parla in modo corretto entrambe le lingue; sapranno anche trascrivere qualunque discorso parlato, sostituiranno gli operatori umani dei call center di banche o grandi aziende di comunicazioni, riusciranno a parlare con voci indistinguibili da quelle umane, potranno scrivere temi e sostenere prove di esami al liceo o all'università. Produrranno canzoni in grado di entrare nelle classifiche di tutto il mondo, guideranno camion meglio di un pilota umano, batteranno qualsiasi atleta umano in una maratona. Saranno in grado di lavorare come commessi nei negozi, scriveranno best seller e raggiungeranno le capacità matematiche di uno studente universitario. Potranno effettuare il lavoro dei chirurghi umani, non è escluso che potranno raggiungere quella che viene definita "High-level machine intelligence": il momento dove una macchina, senza alcun aiuto esterno, potrà svolgere qualunque lavoro meglio e più economicamente di un essere umano. I maggiori ricercatori di Oxford e Yale sostengono che fra un secolo tutti i lavori umani saranno svolti da robot e computer: anche L'AMMINISTRATORE IMMOBILIARE? Che ne sarà di noi? Gli esperti sono ottimisti, poiché ritengono che gli sviluppi delle intelligenze artificiali avrebbero il 25% di probabilità di rivelarsi positivi; solo il 5% di probabilità che robot e intelligenze artificiali producano effetti catastrofici, come a dire: l'estinzione della razza umana. Circa il 45% degli esperti ritengono che le ricerche che si effettuano per minimizzare i rischi delle Intelligenze Artificiali devono essere considerate una

priorità per il futuro. Quanto sono affidabili le previsioni dei ricercatori? Non molto, ammettono gli stessi autori della ricerca, almeno a guardare simili esperimenti svolti nel campo delle scienze politiche. I progressi della tecnologia, ricordano i ricercatori, continuano a dare frutti con una cadenza estremamente regolare, e questo potrebbe rendere più facile prevederne gli esiti futuri. Molte delle tappe immaginate dagli esperti, comunque, sono situate nei prossimi 5 o 10 anni, e non ci sarà da attendere troppo per scoprire se hanno previsto bene. I settori della scienza coinvolte nella progettazione e realizzazione dei robot sono: robotica, cibernetica, meccanica, automatica, elettronica, mecatronica, informatica, intelligenza artificiale. Una nuova disciplina indicata con il termine "biomimesi" studia e imita le caratteristiche degli esseri viventi come modello cui ispirarsi per il miglioramento di attività e tecnologie umane. L'antenato più importante della biomimesi è stato Leonardo da Vinci. Una riflessione sulla biomimesi la si può vedere nella produzione di impermeabili, di vernici speciali impiegate nell'edilizia, di nuovi materiali adesivi, influenzata dall'osservazione e dall'analisi delle caratteristiche delle ali delle farfalle, di determinate sostanze presenti nelle foglie di alcune piante. La voce biomimesi non è ancora indicata e spiegata nei dizionari della lingua italiana, e quanto non è una parola di uso comune perché l'ambito in cui viene utilizzata è tecnico-scientifico, specifico e settoriale, anche se le ricadute nella vita pratica della disciplina designata dal termine biomimesi favoriranno di certo una conoscenza più diffusa di entrambi. L'etimologia proviene dal greco *bíos* 'vita' e *mimesi*, 'imitazione'. Il romanziere americano Isaac Asimov, il "profeta" della robotica, intorno al 1940 pubblica i suoi primi racconti di fantascienza, inventando i "robot positronici", umanoidi programmati per servire e proteggere l'uomo che, a differenza dei robot di Capek, non costituiscono una minaccia per l'uomo perché sono governati dalle tre leggi della robotica.

1) Un robot non può recare danno a un essere umano, né può permettere che, a causa del proprio mancato intervento, un essere umano riceva un danno;

2) un robot deve obbedire agli ordini impartiti dagli esseri umani, purché tali ordini non contrastino con la prima legge;

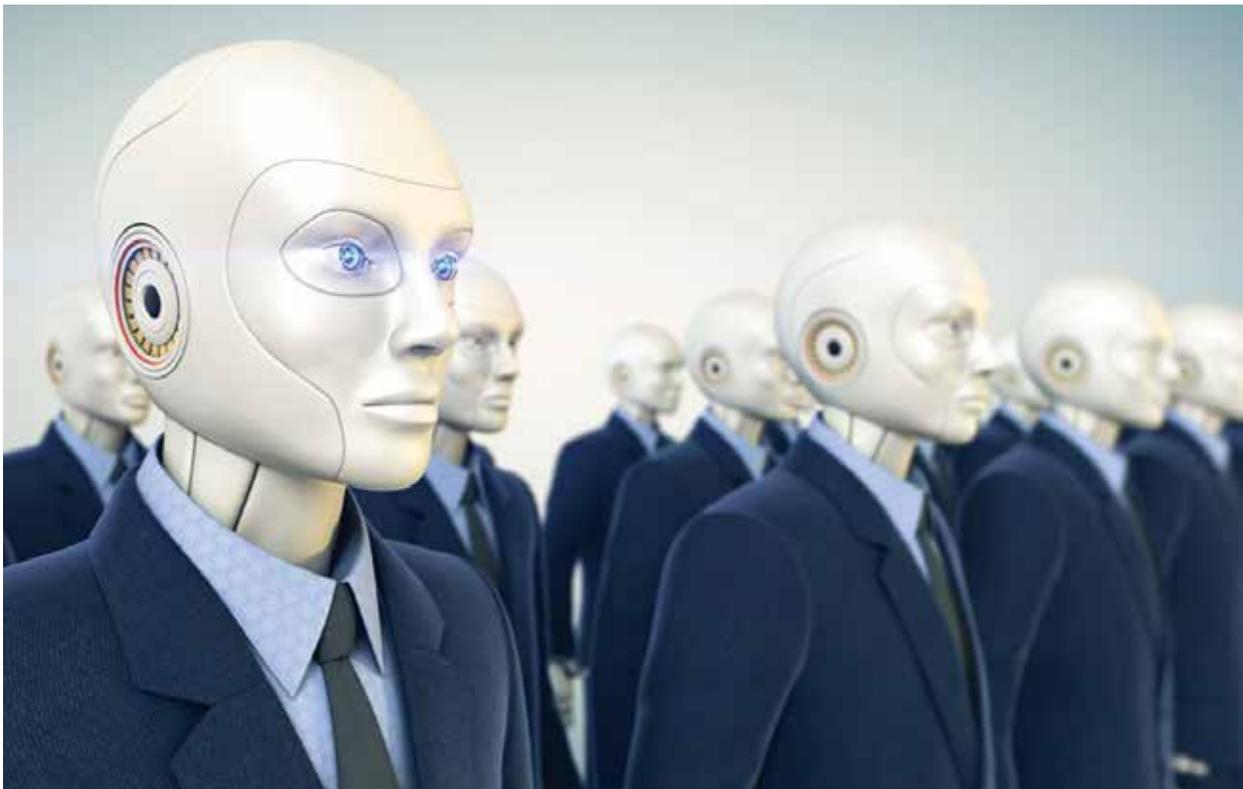
3) un robot deve proteggere la propria esistenza, purché tale autodifesa non contrasti con la prima o con la seconda legge. Il primo robot dell'era

moderna viene introdotto in ambito industriale all'inizio degli anni Sessanta, e viene chiamato UNIMATE: è un braccio meccanico specializzato nella saldatura delle scocche delle automobili e fu inventato dagli ingegneri americani George Devol e Joseph Engelberger. Tra il 1966 e il 1972, gli scienziati dello Stanford Research Institute sviluppano un robot mobile dotato di ruote e sensori, in grado di evitare gli ostacoli lungo il percorso grazie a una telecamera. Nel 1973, nei laboratori della Waseda University di Tokyo, viene creato Wabot-1, il primo esemplare di robot umanoide capace di camminare, parlare e trasportare oggetti. Perfezionato negli anni successivi, Wabot è l'antenato di quello che da molti è considerato il robot più intelligente del mondo "Asimo". Trascorrono pochi anni e la scienza alza definitivamente il tiro. Nel 1976 il Rover della Nasa Viking I atterra per la prima volta su Marte e invia sulla Terra le prime immagini dei robot che camminano sul suolo lunare. Attorno a queste tre regole basilari ruotano i racconti di "Io, robot", ambientati in un mondo in cui l'intelligenza artificiale è parte integrante della quotidianità e gli uomini non sono più gli unici esseri pensanti sulla terra. In questa realtà diventa fondamentale la necessità del rispetto delle tre leggi della robotica per regolare i rapporti tra umani e robot positronici. La società è ormai popolata da esseri umani e robot umanoidi che convivono pacificamente. Ma c'è grande attesa fra la gente perché sul mercato sta arrivando un nuovo androide, molto evoluto, con la nuova generazione di automi dotati di un cervello artificiale ancora più sofisticato delle versioni precedenti. Asimov con "Io Robot" ha anticipato ciò che sta avvenendo e avverrà con molta probabilità nei prossimi anni: nel 2035 noi uomini non saremo più gli unici esseri pensanti, le uniche forme di intelligenza evoluta sulla terra. Le macchine sono ancora da perfezionare ma tra dieci, quindici o venti anni, il nostro mondo potrà assomigliare a quello dei racconti dello scrittore russo e sarà popolato da esseri artificiali come i cyborg, unione omeostatica costituita da elementi artificiali e un organismo biologico. Ci sono dei robot che "studiano" per diventare robot domestici ideali per anziani e persone con ridotte capacità motorie. Il progetto, lanciato nel 2009 e finanziato per gran parte dal governo francese, coinvolge aziende di robotica e laboratori di ricerca europei. Esistono dei robot che riconoscono i volti delle persone con cui interagiscono, grazie a due telecamere montate sulle sopracciglia, dotato di 37 gradi di libertà, può aprire le porte, raccogliere oggetti su un tavolo e spostarsi autonomamente da una stanza all'altra della casa. Un'azienda francese di robotica

ed Enti di ricerca, stanno sviluppando un robot che, migliorando la sua intelligenza artificiale, si trasformerà in un perfetto "robot badante", in grado di cucinare, sostenere una conversazione e ricordare un appuntamento, imparerà a conoscere tutte le abitudini del suo assistito, compreso il dosaggio del farmaco che assume regolarmente. Lo aiuterà a rialzarsi in caso di caduta e se necessario sarà in grado di chiamare un'ambulanza. Nel 1950 è stato introdotto il "test di Turing" ideato dal matematico Alan Turing, considerato uno dei padri dell'informatica e dell'intelligenza artificiale, ed inserito nel suo articolo "Calcolatori e intelligenza"; questo test consente di misurare se una macchina è in grado o meno di pensare, di farlo autonomamente ed esattamente come un essere umano. Quali erano le domande che si era posto lo studioso? Può una macchina pensare come un uomo? Cosa succederà quando i robot penseranno come noi? Ci sono limiti all'evoluzione delle diverse forme di intelligenza artificiale? Sono i quesiti che ci poniamo ormai con insistenza ogni giorno, ed è per questo che si è inventato un test che potesse dare una misura della capacità di una macchina di pensare. Le macchine possono pensare come un uomo? E cosa accadrà quando ciò avverrà? Possiamo avere una segretaria instancabile con un cervello artificiale? Un'assistente virtuale? Un avatar-robot che pensa e lavora come noi? Che apprende in pochi istanti e non conosce cali di rendimento, consiglia, risponde

a ogni tipo di domanda e non protesta se lo fate "sgobbare troppo"? È l'impiegato che ogni datore di lavoro sogna di avere. Esiste il robot cognitivo pensato per lavorare in azienda, principalmente nell'ambito dell'assistenza ai clienti. Progettato e sviluppato da IPsoft, società statunitense specializzata nel campo della robotica e dell'Information Technology, può essere utilizzato nel settore bancario, assicurativo e in tutti quegli ambiti che prevedono un contatto con il pubblico. Si parla di un avatar femminile che appare sullo schermo del nostro computer sotto forma di ologramma. Grazie alla sua intelligenza artificiale, comprende il nostro linguaggio e le sue sfumature e impara dall'esperienza.

Il suo è un processo di arricchimento continuo e potenzialmente infinito. Questa "segretaria robot" non si limita a memorizzare meccanicamente le informazioni che vengono immesse nel suo cervello artificiale, ma le contestualizza, mettendole in correlazione con le altre che ha acquisito in precedenza. Parla trenta lingue, dall'inglese al giapponese, è in grado di gestire contemporaneamente migliaia di conversazioni, e se non conosce la risposta a una domanda la cerca su Internet, si documenta e apprende. Inoltre, capisce di che umore sei dal tono della voce e si comporta di conseguenza. Facile, quindi, chiedersi: cos'è il cervello artificiale? Come funziona il supercomputer che pensa come gli esseri umani? (...continua). ♦





di Roberto Triola
già Presidente della Seconda Sezione Civile della Cassazione

DOTTRINA

La legittimazione passiva dell'amministratore

Un passo indietro

Secondo una recentissima decisione della S.C., in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino, convenuto dall'amministratore per il rilascio di un spazio di proprietà comune occupato sine titulo, agisca in via riconvenzionale per ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva su tale bene, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini, incidendo la controdomanda sull'estensione dei diritti dei singoli. Pertanto, ove ciò non avvenga e la domanda riconvenzionale sia decisa solo nei confronti dell'amministratore, l'invalida costituzione del contraddittorio, può, in difetto di giudicato espresso o implicito sul punto, essere eccepita per la prima volta o rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità, con conseguente rimessione degli atti al primo giudice.

Tale decisione parte dalla premessa che secondo il consolidato orientamento della S.C. ove un condomino, convenuto dall'amministratore con azione di rilascio di uno spazio di proprietà comune, proponga (non un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, ma) una domanda riconvenzionale, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., diretta a conseguire la dichiarazione di proprietà esclusiva del bene, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla controdomanda, dovendo la stessa, giacché incidente sull'estensione del diritto dei singoli, svolgersi nei confronti di tutti i condomini, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale.

In realtà da un esame approfondito della giurisprudenza, in primo luogo, risulta che l'orientamento prevalente della S.C. non è nel senso che in ogni caso in cui un condomino od un terzo, convenuto

in giudizio per ottenere il rilascio di un bene condominiale comune chieda in via riconvenzionale che venga accertato che è proprietario esclusivo di tale bene il contraddittorio va integrato nei confronti dei condomini.

Tale integrazione del contraddittorio è stata, infatti, correttamente ritenuta necessaria quando il giudizio era stato instaurato non dal condominio, ma da alcuni condomini, essendo legittimato passivo in tal caso il condominio in persona dell'amministratore.

Se, poi, si considera che nella giurisprudenza più recente è pacifico che la legittimazione passiva dell'amministratore ha portata generale e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini, si arriverebbe all'assurdo che l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini sarebbe necessaria o meno a seconda che la domanda venisse proposta in via principale o in via riconvenzionale.

Sembra, pertanto, più logico ritenere che ove la domanda venga proposta in via riconvenzionale in un giudizio instaurato dal condominio nessuna integrazione del contraddittorio è necessaria, essendo già passiva i condomini presenti in causa, in quanto rappresentati dall'amministratore.

Infine, anche volendo aderire alla tesi secondo la quale legittimati passivi in ordine alla domanda riconvenzionale sarebbero i condomini, nel caso in cui il giudizio fosse proseguito nei confronti dell'amministratore, la conseguenza sarebbe non la integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini, ma la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata da parte della S.C.. ♦



ANACI

SI RICONOSCE SUBITO UN AMMINISTRATORE AL PASSO CON I TEMPI

ANACI organizza corsi di avviamento alla professione di amministratore di condominio e seminari di aggiornamento su tutto il territorio nazionale

Un Amministratore ANACI...

*il migliore investimento
dopo la tua casa!*

Via Cola di Rienzo, 212 - 00198 Roma
telefono 06 - 3215399 fax 06 - 3217165
www.anaci.it - anaci@anaci.it



MEDIANACI
FORMAZIONE E
CONCILIATIONE

Ente di formazione certificato ISO 9001:2008



Il registro di anagrafe condominiale e l'autodiagnostica dei rischi



Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale **non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici.**

Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione **di pericolo imminente.**

- 1) La legge di riforma del condominio e il registro di anagrafe condominiale.

La legge 11.12.2012 n. 220 (pubblicata sulla Gu n. 293 del 17.12.2012) di riforma del condominio opera diretto riferimento alla problematica della sicurezza degli edifici e dei suoi abitanti in un numero notevole di norme. L'articolo 5, che riforma l'articolo 1120 del codice civile, al primo comma n. 2) sostiene che nel novero delle innovazioni deliberabili dall'assemblea vi sono anche:

"1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;" L'articolo 6, che riforma l'articolo 1122, ora rubricato come " Opere su parti di proprietà o uso individuale" afferma: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà o destinate all'uso individuale, il condominio non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Gli articoli 9 e 10, che sostituiscono gli articoli 1129 e 1130 del codice civile, affermano che è una grave irregolarità, la quale legittima i condomini a chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore, l'omessa tenuta da parte di quest'ultimo del registro di anagrafe patrimoniale contenente ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Inoltre sempre l'articolo 9 afferma: "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni

senza diritto a ulteriori compensi".

La lettura combinata di dette norme consente di affermare l'obbligo per l'amministratore di tenere di una sorta di "fascicolo del fabbricato" idoneo a ricostruirne le sue vicende e le caratteristiche con riferimento non solo alla normativa di sicurezza, ma anche, inevitabilmente, a quella energetica.

2) Il contenuto del registro di anagrafe condominiale.

Il novellato articolo 1130 del codice civile afferma che il registro di anagrafe condominiale deve contenere:

- * le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e dei diritti personali di godimento;
- * il codice fiscale e la residenza o il domicilio dei sopra citati soggetti;
- * i dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
- * ogni dato relativo alla sicurezza.

Il contenuto di tale atto deve essere compreso alla luce del testo, poi non approvato, dell'art. 1122 bis del codice civile che si intitola " Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici" e che recita quanto segue: "Nelle parti comuni e nelle unità immobiliari di proprietà individuale non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità delle parti comuni e delle unità immobiliari di proprietà individuale, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, su richiesta anche di un solo condomino o conduttore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse.

La semplice esibizione della documentazione relativa all'osservanza delle normative di sicurezza non è di ostacolo all'accesso.

L'amministratore esegue l'accesso alle parti comuni con un tecnico nominato d'accordo con il richiedente ed esegue l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale con un tecnico nominato di

comune accordo tra il richiedente e l'interpellato. Il tecnico nominato, al termine dell'accesso, consegna una sintetica relazione al richiedente ed all'amministratore, il quale la tiene a disposizione di chiunque vi abbia interesse. A seguito dell'accesso, qualora risulti la situazione di pericolo di cui al primo comma, l'amministratore convoca senza indugio l'assemblea per gli opportuni provvedimenti, salvo il ricorso di chiunque vi abbia interesse al tribunale per gli opportuni provvedimenti anche cautelari.

Nel caso in cui l'interpellato non consenta l'accesso o non si raggiunga l'accordo sulla nomina del tecnico, previa, ove possibile, convocazione dell'assemblea, possono essere richiesti al tribunale gli opportuni provvedimenti anche in via d'urgenza. Il tribunale, valutata ogni circostanza e previo accertamento delle condizioni dei luoghi, può, anche in via provvisoria, porre le spese a carico di chi abbia immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso.

Le spese delle operazioni di cui al presente articolo, qualora i sospetti si rivelino manifestamente infondati, sono a carico di chi ha richiesto l'intervento all'amministratore.

In tal caso, se vi è stato accesso alle proprietà individuali, il medesimo richiedente è tenuto, oltre che al risarcimento del danno, a versare al proprietario che ha subito l'accesso un'indennità di ammontare pari al 50 per cento della quota condominiale ordinaria dovuta dallo stesso proprietario in base all'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea."

Da quanto fin qui premesso si evince che sul punto la legge n. 220/2012 ha effettuato una scelta notevolmente riduttiva dei poteri dell'amministratore di condominio al quale sono sottratti poteri inquisitori sulla situazione di sicurezza del condominio all'interno delle abitazione dei singoli condomini.

Del resto appare evidente che detto professionista, ai sensi dell'articolo 1122 del codice civile, allorché sarà stato informato del compimento da parte di un condominio, all'interno della sua unità immobiliare, di opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, ne riferisce all'assemblea. Pertanto nel registro di anagrafe condominiale sarà annotato il riferimento dei documenti (libretti di impianto, dichiarazioni di conformità, rapporti di visita tecnica da parte degli organi ispettivi, dichiarazioni di agibilità, permessi edilizi, progetti o schemi di impianti, certificati di prevenzione incendi, il documento di valutazione dei rischi del condominio o degli appalti in corso al suo interno, relativi alle parti comuni condominiali e redatti ai sensi degli articoli 18,28 ,26 del d.lvo n. 81/2008) o relativi agli impianti tecnologici o alle parti comuni del condominio ed in possesso dell'amministratore.

Sicuramente il registro di anagrafe condominiale

non può contenere le autocertificazioni dei condomini relativi alla sicurezza degli impianti posti all'interno delle loro abitazioni, poichè, in primo luogo, detti atti non sono compatibili con il sistema giuridico di sicurezza degli impianti, secondo quanto previsto dal DM n. 37/2008 e dal d.lvo n. 81/2009, il quale prevede che la realizzazione, la manutenzione ed il funzionamento dei medesimi deve essere effettuato da tecnici abilitati i quali redigono registrazioni scritte delle operazioni compiute, espressamente dichiarate non sostituibili da innominate, e non consentite, autocertificazioni del privato.

Inoltre il termine "autocertificazione" è assai ambiguo e non è suscettibile di ampia applicazione non giuridicamente prevista. In particolare giova notare che l'art. 483 del codice penale punisce con la reclusione fino a due anni chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità. L'art. 485 del codice penale punisce con la reclusione da sei mesi a tre anni chiunque, al fine di procurare a sé o ad altri un vantaggio o recare ad altri un danno, formi, in tutto o in parte, una scrittura privata falsa, o altera una scrittura privata vera, qualora ne faccia uso o lasci che altri ne faccia uso. Sul punto la giurisprudenza è assai rigorosa:

- "Integra il delitto di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico la falsa attestazione del legale rappresentante di una società circa il possesso, da parte di quest'ultima, di un requisito indispensabile per la partecipazione alla gara per l'aggiudicazione di un appalto pubblico, a nulla rilevando che tale attestazione sia contenuta in una autocertificazione con sottoscrizione non autenticata, ma ritualmente prodotta a corredo dell'istanza principale, unitamente alla fotocopia di un documento di identificazione, in conformità del modello legale vigente" (C.Cass. Pen., Sez. U, sent. n. 35488 del 28.6.2007, dep. il 24.9.2007, Rev. N. 236866).

- "Integra il delitto di falso ideologico commesso dal privato in atto pubblico e non quello di falso in atto pubblico per induzione la condotta del privato, parte di un contratto di compravendita immobiliare, che dichiara falsamente al notaio rogante la conformità urbanistica dell'immobile tacendo che lo stesso era stato oggetto di abusi edilizi". (C.Cass. Pen, Sez. 5, sent. n. 11628 del 30.11.2011, dep. 26.3.201, rv. N. 252298).

- "Integra il reato di falsità in scrittura privata - art. 485 cod. pen. - la condotta di colui che forma falsamente e consegna al committente una dichiarazione di conformità di un impianto termoidraulico alla normativa vigente, obbligatoria per legge, facendola apparire come proveniente dal soggetto abilitato al suo rilascio." (C.Cass. Pen., Sez. 5, sent n. 35441 del 3.7.2009, dep .il 11.9.2009, Rv. N. 245149). ♦



Il parcheggio dell'autovettura in modo da ostruire il passaggio

Configura il delitto di violenza privata

Di solito, si ritiene che l'uso del parcheggio possa generare liti condominiali afferenti esclusivamente a profili civilistici, quali il corretto utilizzo dell'area comune, la possibilità di ricoverare una o più macchine oppure i motorini, l'incapienza dello spazio rispetto alle necessità degli abitanti dello stabile, e quant'altro.

Difficilmente si pensa che i conflitti tra i partecipanti al condominio sul punto possano sconfinare sul versante penale, eppure ciò è accaduto, e anche di recente, ed una veloce consultazione dei repertori di giurisprudenza - o, meglio, una rapida verifica tramite banche dati e motori di ricerca - ci offre, purtroppo, una desolante conferma.

La decisione emessa, da ultimo, da Cass. pen. 7 dicembre 2015 n. 48346 proveniva all'esito del ricorso per cassazione proposto avverso una sentenza della Corte d'Appello la quale, in parziale riforma della sentenza emessa dal Tribunale, aveva condannato una condomina alla pena di giustizia (15 giorni di reclusione), oltre al pagamento di spese processuali ed al risarcimento del danno in favore di un altro condomino, costituitosi parte civile, in relazione al reato di "violenza privata" contemplato dall'art. 610 c.p. (che punisce con la reclusione fino a 4 anni "chiunque, con violenza o minaccia, costringe altri a fare, tollerare od omettere qualche cosa", salvo l'aumento della pena se la violenza o la minaccia è commessa con armi, o da persona travisata, o da più persone riunite, o con scritto anonimo, o in modo simbolico).

Avverso tale sentenza, ricorrevano l'imputata affidando l'impugnativa a due motivi di doglianza. Nello specifico, la suddetta condomina deduceva, in primo luogo, l'erronea applicazione della legge penale - ai sensi dell'art. 606, comma 1, lett. b), in relazione agli artt. 51 e 59, comma 4, c.p. - rilevando che la Corte territoriale, dopo aver correttamente escluso la sussistenza del reato di violenza privata in relazione alla contestata condotta di ostruzione del passaggio alla persona offesa tramite parcheggio della propria autovettura, non aveva però riconosciuto la sussistenza dell'esimente, anche nella forma putativa, dell'esercizio del diritto in relazione a quanto previsto dall'art. 383 c.p.p. in ordine alla possibilità dell'arresto eseguito dal privato, e ciò in relazione alla seconda parte della condotta contestata nel capo di imputazione, che descriveva

l'imputata come colei che, per non far allontanare l'altro condomino, gli aveva sottratto le chiavi del motociclo in attesa dell'arrivo della polizia che ella stessa aveva allertato.

In proposito, la parte ricorrente rilevava di aver subito, dalla presunta parte offesa, un'aggressione fisica e, quindi, la condotta impeditiva descritta nel capo di imputazione era semplicemente diretta ad evitare che l'asserito aggressore si allontanasse prima dell'arrivo della polizia.

In secondo luogo, l'imputata si doleva della manifesta contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata - ai sensi dell'art. 606, comma 1, lett. e), c.p.p. - nella parte in cui aveva qualificato le condotte contestate come violenza privata, anziché come esercizio arbitrario delle proprie ragioni.

Avverso tale sentenza, insorgeva anche la costituita parte civile, evidenziando, agli effetti civili conseguenti alla condanna penale, una violazione di legge da parte del giudice distrettuale in relazione al mancato riconoscimento del delitto di violenza privata riguardo alla prima porzione di condotta contestata all'imputata, ossia a quella che vedeva quest'ultima protagonista del parcheggio della propria autovettura innanzi all'accesso del locale ove era contenuta l'autovettura della parte offesa dal reato.

La parte civile sottolineava che la condotta di violenza prevista dall'art. 610 c.p. fosse rintracciabile anche nelle ipotesi di c.d. violenza impropria, considerato che, ai fini della configurabilità del delitto in esame, il requisito della violenza si dovesse identificare in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione.

I giudici di Piazza Cavour hanno, innanzitutto, ritenuto non meritevole di accoglimento il ricorso presentato dall'imputata.

La parte ricorrente, con il primo motivo, ha lamentato la mancata applicazione dell'esimente putativa dell'esercizio del diritto, in relazione alla potestas coercitiva di cui all'art. 383 c.p.p., giacché - a suo avviso - la sottrazione delle chiavi del motociclo alla persona offesa era diretta ad evitare che quest'ultima si allontanasse dai luoghi teatro dei fatti descritti nel capo di imputazione prima dell'arrivo della polizia.

Sul punto, si è precisato, per un verso, che non

ricorre un'ipotesi di "arresto del privato" ai sensi del summenzionato art. 383, perché non si è in presenza di condotte che consentono, anche astrattamente, l'arresto in flagranza consentito dal precedente art. 380, e, per altro verso, che non è possibile applicare l'invocata scriminante neanche nella sua forma putativa, atteso che può rilevare, a tal fine, solo l'errore su una norma extrapenale, e non già quello - come nel caso di specie - che verta sull'interpretazione delle facoltà di arresto esercitabile dal privato.

Ed invero, in tal caso si tratta di un mero errore di diritto, che non vale ad escludere la punibilità perché concettualmente non può, sotto alcun profilo, essere configurato come errore di fatto (v. la remota Cass. pen. 22 gennaio 1973 n. 276). Sul secondo motivo di gravame sollevato dalla stessa imputata, gli ermellini hanno ricordato che il reato di "esercizio arbitrario delle proprie ragioni" non va confuso con quello di violenza privata. Il primo delitto è contemplato dall'art. 392 c.p. - come modificato, ai fini che qui non rilevano, dalla legge n. 547/1993 - il quale punisce con la multa fino a euro 516,00, a querela della persona offesa, "chiunque, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbi-

trariamente ragione da sé medesimo, mediante violenza sulle cose", precisando che, agli effetti della legge penale, "si ha violenza sulle cose allorché la cosa viene danneggiata o trasformata, o ne è mutata la destinazione".

Invero, il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni - che ugualmente contiene l'elemento della violenza o della minaccia alla persona - si differenzia non nella materialità del fatto, che può essere identica in entrambe le fattispecie, bensì nell'elemento intenzionale, in quanto nel reato di cui all'art. 392 c.p. l'agente deve essere animato dal fine di esercitare un diritto con la coscienza che l'oggetto della pretesa gli compete giuridicamente, pur non richiedendosi che si tratti di pretesa fondata (v., tra le altre, Cass. pen. 6 giugno 2014 n. 23923).

Ne discende che la condotta descritta nel capo di imputazione non risultava in alcun modo diretta, in relazione alla sottrazione delle chiavi, ad esercitare un presunto diritto sulle stesse, quanto piuttosto a coartare la volontà della persona offesa in modo che quest'ultima non si allontanasse. Secondo l'autorevole parere dei magistrati del Palazzaccio, è meritevole invece di accoglimento il motivo di ricorso avanzato, ai sensi dell'art. 576



c.p.p., dalla persona offesa, in ordine alla dedotta violazione di legge per la mancata qualificazione del reato di violenza privata anche in relazione alla condotta tenuta dall'imputata attraverso il parcheggio della propria autovettura in modo da impedire il passaggio dell'autovettura della persona offesa.

In proposito, si è ricordato che l'elemento della violenza nella fattispecie criminosa di violenza privata si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione, potendo consistere anche in una violenza "impropria", che si attua attraverso l'uso di mezzi anomali diretti ad esercitare pressioni sulla volontà altrui, impedendone la libera determinazione (v., ex multis, Cass. pen. 22 gennaio 2010 n. n. 11907).

Più precisamente, è stato affermato che integra il delitto di violenza privata la condotta di colui che parcheggi la propria autovettura dinanzi ad un fabbricato in modo tale da bloccare il passaggio impedendo l'accesso alla parte lesa, considerato che, ai fini della configurabilità del reato in questione, il requisito della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione (così Cass. pen. 21 febbraio 2014 n. 8425).

Ne consegue che anche la condotta descritta nel capo di imputazione in relazione al parcheggio dell'autovettura può integrare il reato previsto e punito dall'art. 610 c.p. in ragione della circostanza che il requisito della violenza si può identificare in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione.

Pertanto, la sentenza impugnata è stata annullata agli effetti civili limitatamente alla pronuncia di assoluzione dell'imputata, con rinvio al giudice civile competente per valore in grado di appello, rigettando, invece, il ricorso dell'imputata che è stata condannata, altresì, al pagamento delle spese processuali, nonché al rimborso delle spese sostenute nel grado dalla parte civile.

La sentenza in commento, anche se non la richiama espressamente, dà continuità ad una precedente pronuncia (v. Cass. pen. 17 maggio 2006 n. 21779), secondo la quale integra il delitto di violenza privata di cui all'art. 610 c.p. la condotta di colui che parcheggia la propria autovettura in modo tale da bloccare il passaggio impedendo alla parte lesa di muoversi, considerato che, ai fini della configurabilità del delitto in questione, il requisito della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione.

In quell'occasione, entrambi i giudici di merito avevano assolto una condomina - anche in questa

ipotesi, una donna! - dall'imputazione ascrittale ex art. 610 c.p. per avere impedito ad un altro condomino di spostare la sua autovettura dal parcheggio privato, bloccando il passaggio con un'altra auto e minacciandolo di non farlo uscire fino a sera tarda o sino al giorno successivo.

I suddetti giudici avevano ritenuto che il capo di imputazione non descriveva alcun reato, per cui l'assunzione delle prove richieste dall'accusa sarebbe stata irrilevante, in particolare, segnalando che non risultava contestata alcuna violenza e che la minaccia non era collegata con l'evento voluto.

Il ricorso per cassazione proposto dal Procuratore Generale è stato accolto, rammentando appunto che, ai fini della configurabilità del delitto di cui all'art. 610 c.p., il requisito della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione (v., altresì, Cass. pen. 7 maggio 1998 n. 1195; Cass. pen. 16 dicembre 1981 n. 11004), e tale era da ritenersi il bloccare il passaggio di un'autovettura con altro mezzo; d'altro canto, il dichiarare in concomitanza di codesta azione al proprietario della vettura ostacolata che si intendeva non consentirgli di ripartire per un congruo periodo di tempo, stava a dimostrare in termini inequivoci la finalità della violenza.

Sempre sul presupposto che, nel reato previsto e punito dall'art. 610 c.p., il requisito della violenza, ai fini della relativa configurazione, si identifica con qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente della libertà di determinazione e di azione l'offeso, il quale sia, pertanto, costretto a fare, tollerare o omettere qualcosa contro la propria volontà, anche Cass. pen. 18 ottobre 2005 n. 40983 ha ritenuto integrato il reato de quo nella condotta del soggetto che aveva intenzionalmente parcheggiato la propria vettura dietro quella della parte lesa così impedendole di muoversi (v., altresì, Cass. pen. 18 novembre 2011 n. 603, che ha punito colui che, avendo parcheggiato l'auto in maniera da ostruire l'ingresso al garage condominiale, si rifiutava di rimuoverla nonostante la richiesta della persona offesa).

Molto peculiare la fattispecie decisa recentemente da Cass. pen. 24 ottobre 2014 n. 46686, la quale ha ritenuto integrato il reato di cui all'art. 610 c.p. nella condotta di colui che, azionando a distanza il meccanismo di blocco di un cancello automatico, aveva impedito alla persona offesa di uscire con la propria autovettura dalla zona garage del condominio, "costringendola a scendere dal veicolo ed a staccare la corrente elettrica per neutralizzare la chiusura a distanza del cancello al fine di varcare l'accesso carraio dello stabile" (sic!).♦

IMBESTIALITO DA OFFERTE MOSTRUOSE.

Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.

Per maggiori informazioni contatta
il numero verde 800 089952 o scrivi a info@unogas.it



Libertà di scegliere.

www.unogas.it



Misure a tutela degli abitanti e degli edifici in condominio

Con la recente legge n. 8/2017 il legislatore ha coinvolto gli amministratori di condominio per conseguire il risanamento ambientale e la sicurezza delle città al fine di garantire una migliore qualità della vita dei cittadini.

Con il d. l. 20 febbraio 2017, n. 14, convertito con modifiche in legge il 12 aprile 2017, n. 48, il legislatore ha rinforzato le misure di sicurezza urbana, latu sensu intese, al fine di agevolare la pacifica e serena vita di relazione dei cittadini, nonché quelle inerenti al loro godimento ambientale delle città. Come sovente è accaduto, di recente, lo Stato delega ai privati o agli Enti locali gli incombeni che possano garantire i diritti costituzionali del cittadino, in particolare sicurezza, libertà e salute, non potendoli svolgere in proprio.

Nella fattispecie in esame, per quanto attiene agli strumenti attuativi di questi oneri è lasciata libera facoltà agli interessati di "inventarsi" i mezzi più efficaci.

Ai sensi dell'art. 9, sono affidati al Sindaco il controllo e il potere sanzionatorio nei confronti di coloro che, occupando o stazionando in spazi pubblici, compromettono e rendono difficoltoso il libero loro utilizzo con profili di rischio per i cittadini, soprattutto per la loro incolumità.

Sono vietati tra gli altri comportamenti:

- a) la prostituzione con modalità ostentate;
- b) l'accattonaggio con modalità in genere vessatorie;
- c) gli atti contrari alla pubblica decenza.

Compito degli Enti locali è quello di individuare alcuni luoghi che devono essere maggiormente protetti, quali i siti archeologici, il verde pubblico, i complessi scolastici, i luoghi all'aperto adibiti ai giochi dei bambini.

In questo modo si intende prevenire, anteriormente al suo compimento, un reato che possa compromettere la libera fruibilità dei quartieri e dei rioni cittadini.

Per i contravventori sono previste sanzioni pecuniarie con il vincolo di scopo di essere destinate al recupero del degrado urbano.

A questo fine, l'art. 16 della stessa normativa ha introdotto un nuovo comma all'art. 639 cod. pen., che prevede la contravvenzione concernente il deturpamento e l'imbrattamento di cose altrui, intese queste come i beni che possono formare oggetto

di diritti e, quindi, gli immobili pubblici e privati. In questi casi il legislatore ha subordinato la sospensione condizionale della pena all'obbligo di ripristino e di ripulitura di quanto deturpato ovvero al rimborso delle relative spese necessarie o ancora all'esecuzione di attività non retribuita a favore della collettività, quest'ultima solo con il consenso dell'interessato.

Si rammenta che il reato è procedibile a querela di parte, che, visto il coinvolgimento diretto degli amministratori di condominio, art. 7, comma primo bis, possono ben essere costoro, al fine, per esempio, di vedere ripristinata la facciata dell'edificio da essi amministrato.

È opportuno, a mio parere, collegare le norme, sopra esposte, con l'art. 1135 cod. civ., come novellato dalla legge n. 220/2012 che prevede la possibilità, per l'assemblea, di autorizzare l'amministratore a collaborare, tra l'altro, a iniziative promosse dalle istituzioni locali finalizzate a favorire la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona nella quale il condominio è ubicato.

L'integrazione dell'interessamento e dell'attività tra amministrazione pubblica e amministrazione privata, alla luce della normativa del 2017, certamente di valenza imperativa, può prescindere da una delibera condominiale e l'amministratore di condominio, quale professionista, ex lege n. 4/2013, può collaborare con il Sindaco per segnalare, per quanto di sua competenza, ogni violazione di tutti i numerosi divieti sopra indicati, anche se gli sono, o possono essergli, ignoti gli autori. Infatti, l'amministratore si reca sovente nel condominio e, quindi, può accertare, personalmente o su segnalazione dei condomini, il verificarsi dei comportamenti illeciti sopra descritti, nonché qualunque azione prevista come reato.

In questo modo, inoltre, i condomini potrebbero essere esentati dal ripulire il portone d'ingresso del condominio, imbrattato dagli occasionali "pittori", o, comunque, conseguire un parziale rimborso della spesa necessaria per tale incombente.

Possibili protocolli d'intesa tra il Comune, l'ANACI e/o le Associazioni maggiormente rappresentative degli amministratori di condominio, possono individuare le modalità e le forme della precitata collaborazione.

In questo modo si realizzerebbe, in concreto, la sicurezza degli abitanti e dei frequentatori, a qualunque titolo, dei quartieri cittadini, nonché il loro recupero ambientale e architettonico, per un loro migliore godimento da parte di tutti. ♦

The logo for ista, featuring the word "ista" in a bold, blue, sans-serif font with a green dot above the 'i'.

**Contabilizzazione del calore.
Invece di perderti nei conti
ti conviene fare
i conti con noi.**

**Alla suddivisione e al conteggio dei consumi,
con ista tornano i conti.**

Con la ripartizione del calore il risparmio è entrato nei vostri condomini. E grazie a ista, nel vostro lavoro arriva il risparmio di tempo e di pensieri, con un servizio affidabile: dalla lettura al conteggio dei consumi e della spesa di ogni abitazione.

Fidatevi dell'esperienza ista: i primi a contabilizzare il calore, ancor prima della legge.

**Comunicateci i dati tecnici
e le caratteristiche del vostro impianto:
faremo i conti per voi.**

ista Italia srl
800-94.84.85
regola@ista-italia.it www.istaitalia.it



Il revisore ex articolo 1130 bis codice civile

L'articolo 1130 bis, codice civile, in punto "revisore" cita testualmente: "L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà" Emerge immediatamente che il legislatore, nella scelta della terminologia, ha fatto ricorso ad una parola che identifica una figura professionale: il revisore.

Viene richiesto lo stesso quorum (maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio) previsto per delibere di una certa rilevanza quali, ad esempio:

- la nomina e la revoca dell'amministratore;
- liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo;
- deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio;
- deliberazioni che concernono riparazioni straordinarie di notevole entità;
- le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater codice civile in materia di tutela delle destinazioni d'uso;
- innovazioni di cui all'articolo 1120, secondo comma codice civile;
- deliberazioni concernenti l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni;
- deliberazioni che autorizzano l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Lo stesso articolo 1130 bis precisa che "la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà". Tale ultima disposizione non fa altro che sottolineare il fatto

che il soggetto incaricato debba necessariamente essere un professionista. A conforto di tale interpretazione si ricordi che l'articolo 1135 comma 1 n. 1), ancora fa riferimento all'eventualità della retribuzione in riferimento all'amministratore che, a tutti gli effetti, oggi è un professionista.

Il legislatore ha poi precisato che il revisore deve controllare la contabilità. Tale attività rientra nella competenza della professione dei revisori contabili iscritti in appositi registri o, almeno, di altri professionisti iscritti in ordini professionali abilitati a tali attività ai sensi di legge.

Lo scopo, infatti, è quello di controllare l'operato di altro professionista, cioè l'amministratore. Che questi possa essere annoverato tra i professionisti non vi è dubbio. Basti infatti ricordare l'articolo 71 bis disp. Att. Cod. Civ. il quale, di fatto, pone una soglia all'accesso alla professione e requisiti specifici per la conservazione dei requisiti rinviando al DM 140/2014. Anche la Legge 4/2013 va nella stessa direzione. Recentemente il D.L. 14/2017 (convertito in Legge 48/2017) all'articolo 7 comma 1bis, assegna all'amministratore competenze in iniziative di sicurezza urbana nel territorio, nonché per ulteriori finalità di interesse pubblico. Non apparirebbe logico, infatti, che per controllare un professionista possa essere nominato un soggetto non professionista esperto nella materia.

La locuzione "per più annualità specificamente identificate". La frase potrebbe essere intesa anche per esercizi futuri. In riferimento alle annualità già approvate, invece, valga quanto più avanti indicato.

Al fine di capire se sia legittima o meno la delibera che affida incarico ad un revisore dei conti per le annualità pregresse, occorre capire quale sia la materia sulla quale si è già formata la volontà assembleare e quali effetti abbia prodotto.

Per le spese di manutenzione ordinaria, la nascita dell'obbligazione al pagamento coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune. Infatti, l'obbligo insorge, ex lege, non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva individuata dall'amministratore nelle cui attribuzioni rientra "erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"

(art. 1130 c.c., n. 3). Tenuto al pagamento è colui che è condomino nel momento in cui la spesa viene erogata (Cassazione Civile, Sez. II, 03.12.2010 n. 24654). Il rendiconto e la relativa ripartizione hanno l'effetto di cristallizzare il debito di ciascun condomino.

Per le innovazioni e per le opere aventi ad oggetto la manutenzione straordinaria. Il pagamento di queste ultime spetta al condomino che è tale nel momento storico in cui la delibera è stata assunta (Cassazione Civile, Sez. II, 03.12.2010 n. 24654). La delibera che ha approvato un criterio di ripartizione delle spese difforme dalla legge è annullabile e, pertanto, deve essere impugnata entro trenta giorni ai sensi dell'articolo 1137 codice civile (cfr Cassazione Civile, Sez. VI 15.12.2011, n. 27016). Decorso il termine per l'impugnazione, quel determinato ammontare (sia esso generato da manutenzione ordinaria, straordinaria o innovazione) in capo a ciascun condomino, diviene definitivo in ossequio al principio di certezza nei rapporti condominiali. La delibera può avere l'effetto anche di convalidare attività effettuate dall'amministratore prive di delibera autorizzativa. Infatti, ai sensi dell'articolo 1711 comma I codice civile, qualora il mandatario (qual è l'amministratore) abbia compiuto atti senza autorizzazione, questi producono effetti nei confronti del mandante (quali sono i condomini) nel momento in cui avviene la ratifica. Quest'ultima si verifica espressamente oppure quando l'assemblea ha approvato il rendiconto nel quale viene fatta menzione della spesa sostenuta. In tal caso, la delibera (che è un atto interno ai condomini) ha però effetti giuridici anche verso il terzo (amministratore).

Le delibere non impugunate, pertanto, consolidano i rapporti tra i condomini e tra essi e l'amministratore.

Appare non condivisibile la tesi secondo la quale possano essere modificati con delibera successiva i rendiconti degli anni precedenti. Infatti, la modifica di una delibera legittimamente assunta porta a modificare necessariamente i rapporti di debito dei condomini nei confronti del condominio, rapporti che si sono consolidati definitivamente. Inoltre, se la delibera di modifica dovesse essere assunta a distanza di anni, vi potrebbe essere un collegio deliberante composto da soggetti diversi a seguito delle alienazioni delle unità immobiliari. La decisione assunta da questi produrrebbe effetti nei confronti di soggetti che non sono più condomini e che, da tempo, facevano affidamento sulla certezza delle delibere assunte. Nemmeno potrebbe esservi tenuto il nuovo condomino in quanto non obbligato al pagamento per le motivazioni sopra esposte.

Vi sono, poi, le delibere nulle, quelle, cioè, assun-

te per eccesso di potere da parte dell'assemblea. Per queste, però, occorrerebbe un incarico ad un legale piuttosto che ad un revisore in quanto è necessario individuare la natura della deliberazione e non la ripartizione della spesa che, conseguentemente, è essa stessa nulla. In caso di mancata revoca della delibera, ciascun condomino potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria.

IN CONCLUSIONE

L'attività del Revisore è diretta alla verifica della rispondenza delle poste, mentre deve considerarsi esclusa ogni altra valutazione di merito rimessa all'assemblea.

L'incarico al revisore per la verifica della contabilità:

a) può avere ad oggetto:

- a1) verifica della contabilità effettuata periodicamente nel corso dell'esercizio come da incarico assembleare;
- a2) verifica del rendiconto prima della presentazione all'assemblea;
- a3) verifica del rendiconto in caso di sua mancata approvazione;

b) potrebbe viziato da nullità (quindi insanabile e, pertanto, impugnabile in ogni tempo anche ben oltre i 30 giorni) in quanto delibera viziata da eccesso di potere da parte dell'assemblea qualora abbia ad oggetto la verifica delle ripartizioni delle spese (ordinarie e straordinarie) ormai già consolidate; la delibera avrebbe infatti ad oggetto un incarico, comportante una spesa, per una verifica che non potrebbe portare ad alcuna modifica dei rendiconti, stante l'immutabilità degli stessi successivamente all'approvazione;

c) può avere ad oggetto la verifica della contabilità degli anni precedenti esclusivamente per accertare la sussistenza (o meno) di dolo o colpa grave del mandatario (Trib. Milano Sez. VIII, 27-06-2005) oppure in caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite (art. 266 c.p.c.).

Non sembrerebbe idoneo l'incarico al revisore in caso di delibere nulle aventi ad oggetto l'approvazione di spese eccedenti il potere dell'assemblea (ad esempio per opere effettuate nelle unità immobiliari private). In tal caso, infatti, occorrerebbe accertare la nullità della delibera con conseguente restituzione degli importi indebitamente versati i cui importi, però, risultano dallo stato di ripartizione. ♦



Lavoratori autonomi: cosa cambia con il jobs act

Nuove tutele per i lavoratori autonomi, quali gli amministratori di condominio, grazie al jobs act delle partite Iva

Dopo il lungo parlare, a circa quindici mesi di distanza dall'approdo in Consiglio dei ministri, il Senato ha approvato in via definitiva il jobs act degli autonomi. Con 158 voti favorevoli, 9 contrari e 45 astenuti, è diventata così legge il ddl n. 2233-B recante "Misure per la tutela del lavoro autonomo non imprenditoriale e misure volte a favorire l'articolazione flessibile nei tempi e nei luoghi del lavoro subordinato". Si tratta della prima vera riforma del lavoro autonomo. Il provvedimento si compone di 26 articoli e si divide in due insiemi di norme: la prima parte rappresenta una sorta di jobs act degli autonomi, con cui si vuole introdurre una serie di tutele per chi ha la partita Iva, quindi anche gli amministratori di condominio; la seconda parte è dedicata allo smart working.

L'intento del provvedimento è puntare i riflettori su una categoria, quella degli autonomi, troppo a lungo lasciata senza tutele adeguate, soprattutto dal punto di vista del welfare. Le modifiche riguardano tutti i rapporti di lavoro autonomo: i professionisti iscritti alla Gestione Separata INPS, gli iscritti a un Albo professionale e in generale i rapporti di lavoro autonomo disciplinati ai sensi dell'articolo 2222 del codice civile. In base all'art. 1, comma 2, restano invece esclusi i piccoli imprenditori artigiani e commercianti iscritti alla Camera di Commercio.

Agevolazioni fiscali

È prevista dalla nuova normativa l'integrale deducibilità fiscale, entro limiti di importo prefissati, delle spese sostenute per l'aggiornamento professionale, incluse le relative spese di viaggio e soggiorno e per servizi personalizzati di certificazione delle competenze e orientamento (prima, la deducibilità si fermava al 50%). Nello specifico, l'articolo 9 afferma che dall'anno fiscale in corso, è attiva l'integrale deducibilità, entro il limite di 10.000 euro annui, delle spese per master, corsi di aggiornamento, corsi di formazione professionale, iscrizioni a convegni o congressi. Si possono inoltre dedurre, entro il limite di 5.000 euro annui, le spese per servizi di certificazione delle competenze dell'amministratore (per esempio l'esame per la certificazione UNI 10801:2016 per le competenze dell'amministratore condominiale, con un Ente già accreditato presso il

Ministero della Sviluppo Economico in ACCREDIA), ma anche le spese per il sostegno all'auto-imprenditorialità erogato da organismi accreditati. Integralmente deducibili risultano poi i premi assicurativi relativi a polizze contro il rischio di mancato pagamento delle prestazioni svolte. Previste, infine, misure per agevolare la partecipazione dei professionisti a bandi e appalti pubblici.

Dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2017, è possibile escludere ai fini Irpef le spese relative all'esecuzione di un incarico conferito e sostenuto direttamente dal committente ma anche le spese relative a prestazioni alberghiere e di somministrazione di bevande e alimenti sostenute dal lavoratore autonomo.

Ridotti i tempi dei compensi

Altra grande novità riguarda la lotta ai ritardi nei pagamenti: sono abolite le norme che prevedono termini di pagamento superiori a sessanta giorni e viene specificato che gli interessi di mora si pagano automaticamente, in quanto compatibili alle transazioni tra lavoratori autonomi e committenti. Tali interessi decorrono alla scadenza dei trenta giorni dalla data di ricevimento da parte del debitore della fattura, senza che abbiano effetto sulla decorrenza le richieste di integrazione o di modifica formale della fattura; in alternativa, decorrono 30 giorni dalla data di prestazione dei servizi, quando non è certa la data di ricevimento della fattura o della richiesta equivalente di pagamento.

Eliminate le clausole "abusive"

La recente normativa definisce "abusiva" quelle clausole che, inserite nel contratto portino alla realizzazione di uno squilibrio contrattuale tra le parti, in favore del committente. Ciò si verifica quando vengono inserite clausole che riservino al committente la facoltà di modificare in modo unilaterale le caratteristiche e condizioni contrattuali; ma anche in presenza di clausole che, nel caso di contratto avente ad oggetto una prestazione continuativa, attribuiscono al committente la facoltà di recedere senza un adeguato preavviso; o ancora, se il committente si rifiuta di stipulare in forma scritta gli elementi fondamentali del contratto. Qualora si verificassero



CAF LAVORO E FISCO

il CAF di ANACI

SERVIZI CAF E SERVIZI TELEMATICI



Trasmissione telematica delle **CU Certificazione Uniche** e **770s** dei condomini entro il **7 marzo** ed il **31 luglio**

Se sei un Amministratore ANACI potrai inviare telematicamente le certificazioni uniche e i 770s dei tuoi condomini all'Agenzia delle Entrate con il CAF LF e ANACI Italia Servizi usufruendo della speciale tariffa riservata agli Associati ANACI di **solì 10,00 euro per ogni 770 e CU** trasmessi

770S

CERTIFICAZIONE UNICHE

Tramite ANACI Italia Servizi e il CAF - Lavoro e Fisco, ANACI offre ai propri associati la possibilità di diventare "Ufficio periferico del CAF LF" per offrire ai propri condomini ed ai propri clienti tutte le prestazioni fiscali dei CAF.

L'adesione al Caf è gratuita e può essere effettuata in due modalità:

Compilando il modulo online su www.caflavoroefisco.it potrà ricevere gratuitamente la login e la password di accesso ai servizi CAF telematici.

Scaricando il modulo di adesione pdf e spedito via fax al numero **06/89280670**

Servizi Caf: Accesso gratuito alla piattaforma CAF Web per la compilazione degli adempimenti dichiarativi riservati ai CAF: 770 - 730 - UNICO PF - IMU - RED - CU - ISEE - BONUS ENERGIA E GAS.

Compilazione del modello ministeriale riproposto a video

Servizio disponibile 24 ore su 24 e raggiungibile da qualsiasi pc connesso ad internet

Nessuna installazione base né aggiornamenti

Archivio dati accessibili 24 ore su 24 per un minimo di 5 anni fiscali CAF LF effettua le trasmissioni telematiche per conto degli associati dei:

Servizi Telematici: CAF Lavoro e Fisco in qualità d'intermediario della trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali all'Agenzia delle Entrate ai sensi del Dpr 322 del 22/07/1998 art.3 comma 3 lett.d) effettuerà le trasmissioni telematiche, per conto degli Associati, dei:

CU Certificazioni Uniche

Mod. 770 dei condomini

Contratti di locazione

Tutte le dichiarazioni fiscali

Visure catastali on line

Domanda esenzione Canone RAI

Nella propria area riservata gli associati potranno scaricare le ricevute Entratel.

CAF LAVORO E FISCO
www.caflavoroefisco.it
info@caflavoroefisco.it

Clicca

www.caflavoroefisco.it e scarica il memorandum dei servizi CAF

*CAF LAVORO E FISCO aderisce alla:



queste condizioni, in base all'articolo n.3, il lavoratore autonomo avrebbe diritto ad essere risarcito dei danni, tendenzialmente promuovendo un tentativo di conciliazione attraverso gli organi appositi.

Maternità e congedo parentale

Il nuovo provvedimento strizza l'occhio al welfare, attraverso un'intensificazione delle tutele per la genitorialità e adottando soluzioni flessibili per conciliare le esigenze personali e familiari con gli obblighi e impegni lavorativi.

L'indennità di maternità spettante per i due mesi antecedenti la data del parto e per i tre mesi successivi viene concessa indipendentemente dall'astensione dal lavoro della lavoratrice. Per poterla ottenere, è necessario presentare apposita domanda in carta libera a cui allegare certificato medico rilasciato dall'azienda sanitaria locale competente per il territorio, attestante la data di inizio della gravidanza e quella presunta del parto oppure dell'interruzione della gravidanza.

Viene previsto che la gravidanza non comporti l'estinzione del rapporto contrattuale, che rimane sospeso, senza erogazione né maturazione del corrispettivo. È stabilita, altresì, in caso di maternità e col consenso del committente, la possibilità di sostituzione della lavoratrice autonoma da parte di altri lavoratori autonomi di fiducia della lavoratrice stessa, in possesso dei necessari requisiti professionali, anche attraverso forme di compresenza della lavoratrice e del sostituto.

Inoltre, dal 1 gennaio 2017, viene riconosciuto il diritto ad un trattamento economico per congedo parentale, per un periodo massimo di sei mesi entro i primi tre anni di vita del bambino, alle lavoratrici e ai lavoratori iscritti alla gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge n. 335 del 1995, non titolari di pensione e non iscritti ad altre forme previdenziali obbligatorie. Prima, il congedo parentale durava tre mesi, ovvero la metà dell'attuale periodo concesso.

Malattia e infortunio

Il nuovo Jobs Act vuole che la malattia e l'infortunio dei lavoratori autonomi che prestano la loro attività in via continuativa per il committente non determinino l'estinzione del rapporto di lavoro: l'esecuzione rimane sospesa (senza diritto al corrispettivo) per un lasso di tempo non superiore a centocinquanta giorni per anno solare, fatto salvo però il venir meno dell'interesse del committente. Se la malattia o l'infortunio sono di gravità tale da impedire lo svolgimento della attività lavorativa per oltre sessanta giorni, anche il versamento dei contributi previdenziali e dei premi assicurativi resta sospeso, fino ad un massimo di due anni. I pagamenti, in rate mensili, riprendono dal mese

successivo alla cessazione della malattia, con una dilazione che può arrivare a sei anni.

Sportello per il lavoro autonomo

I centri per l'impiego e gli organismi autorizzati alle attività di intermediazione in materia di lavoro devono dotarsi, in ogni sede aperta al pubblico, di uno sportello dedicato al lavoro autonomo, anche stipulando convenzioni con gli ordini e le associazioni professionali, nonché con le associazioni comparativamente più rappresentative sul piano nazionale dei lavoratori autonomi iscritti e non iscritti ad albi professionali. Si vuole così offrire un servizio di orientamento al lavoro, che aiuti i professionisti, quali gli amministratori, a proporsi sul mercato e a essere competitivi; e si vuole agevolare l'incontro tra domanda e offerta.

Lo sportello avrà per esempio il compito di fornire informazioni relative alle procedure per l'avvio di attività autonome, per l'accesso a commesse e inerenti alle opportunità di credito e alle agevolazioni pubbliche nazionali e locali.

Sicurezza e salute preso gli studi professionali

Dice la legge, infine, che il Governo è delegato ad adottare, entro un anno dalla data di entrata in vigore, uno o più decreti legislativi per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e tutela della salute dei lavoratori negli studi professionali.

Novità anche per il lavoro subordinato: lo smart working

Il Capo 2 del disegno di legge è dedicato al lavoro agile, o "smart working": una modalità di lavorare sempre più diffusa negli studi professionali e quindi valida anche per gli studi di amministrazione condominiale, che abbiano assunto al loro interno dei lavoratori subordinati. Si tratta di una tipologia contrattuale nuova, che il legislatore intende valorizzare e fare crescere, basata sulla flessibilità di orari e di sede e caratterizzata, principalmente, da una maggiore utilizzazione degli strumenti informatici e telematici, nonché dall'assenza di una postazione fissa.

L'accordo tra le parti dovrà prevedere la forma scritta ai fini della dimostrazione della regolarità, specificando gli strumenti utilizzati dal lavoratore. La scrittura tra le parti dovrà riportare anche i tempi di riposo del lavoratore – quindi il diritto alla disconnessione – insieme alle misure organizzative e tecniche necessarie per assicurare la disconnessione del lavoratore dagli strumenti tecnologici.

La norma prevede per questo tipo di lavoro un trattamento economico e normativo non inferiore a quello applicato nei confronti dei lavoratori che svolgono le medesime mansioni all'interno dell'azienda. ◆

D T P A DOPPIA TUTELA PROFESSIONALE ANACI

Dimezza i pensieri, raddoppia le certezze

ESTENSIONE POLIZZA TUTELA LEGALE PROFESSIONALE ANACI

1. **Eliminazione della franchigia** di euro 1.500,00 sezione TL Amministratori di Condominio.
2. **Elevazione del massimale** ad euro 50.000,00 in sostituzione dell'attuale massimale pari ad euro 16.000,00.
3. **Inserimento della garanzia: "Il pagamento per la citazione della Compagnia di R.C." relativamente al D.lgs 81.**
La presente prestazione opera con il massimale di euro 3.000,00 per sinistro.
4. **Relativamente al D.lgs 196, elevazione del massimale** della citazione della Compagnia di R.C. ad euro 3.000,00 in sostituzione dell'attuale massimale previsto in euro 1.000,00.

SERVIZIO PRIVACY PROFESSIONALE

Documenti redatti da uno studio legale specializzato,
personalizzati per il tuo studio e disponibili
tramite un'area web a te dedicata sul portale:

www.anacinrete.it

VERY
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDominio

FAM 3

 **europ**
assistance
you live we care

ERNESTO
SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIO LEGALE


ANACI ITALIA SERVIZI

 **PER INFO**
800 035452

PROTOCOLLO D'INTESA

Tra il Comune di Arezzo, rappresentato dal Comandante della Polizia Municipale Cino Augusto Cecchini, nato a Padova il 12/03/1954, domiciliato per la carica presso il Comune di Arezzo, Piazza della Libertà 1, il quale interviene nel presente atto in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. del.....

e ANACI, libera associazione professionale senza scopo di lucro rappresentativa degli amministratori condominiali e immobiliari associati e che agisce secondo gli scopi e le finalità fissate dal suo Statuto, rappresentata dal Presidente della Sezione Arezzo in persona del ~~TORRINO ANTONELLI~~, nato ad ~~Assisi (Pg)~~ il ~~10.08.1991~~, domiciliato per la carica presso la sede ANACI, Via Petrarca 9, Arezzo

PREMESSO

- che in data 15 novembre 2013 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra l'ANCI (Associazione Nazionale Comuni d'Italia) e l'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), atto a favorire le condizioni di vivibilità e fruibilità degli spazi pubblici nonché una serena e pacifica convivenza tra i cittadini/condomini con particolare attenzione alle criticità scaturenti dalle diverse culture e tradizioni;
- che l'Amministrazione Comunale ha tra i suoi principali obiettivi quello di migliorare le condizioni di vivibilità e fruibilità del territorio negli spazi pubblici e privati, garantire la sicurezza dei cittadini ed il sereno e ordinato vivere civile e preservare il decoro urbano;
- che il Corpo di Polizia Municipale è impegnato nel perseguimento di tali obiettivi tramite le molteplici attività di competenza finalizzate alla prevenzione ed al contrasto d'ogni condotta illecita e tutte le attività, diverse dalla mera applicazione delle sanzioni, in cui si pone come regolatore della pacifica convivenza tra i cittadini, componendo i dissidi che possano insorgere;
- che in generale il miglioramento delle condizioni di vivibilità in ambito residenziale, tramite gli opportuni interventi urbanistici ed ambientali, contribuisce a garantire più elevati standard di fruibilità della nostra città e ad elevare il livello di sicurezza percepita dalla popolazione;
- che è diffusa nella cittadinanza una domanda di maggiore sicurezza nelle abitazioni e nelle loro pertinenze ed adiacenze, di riqualificazione dei quartieri, di funzionalità ed adeguatezza dei servizi pubblici, (trasporti, infrastrutture, aree verdi, luoghi di socializzazione), di pulizia e igiene ambientale;
- che per l'attuazione delle politiche della sicurezza in ambito residenziale è necessario rafforzare tutte le possibili sinergie con i diversi attori operanti in tale contesto e in grado di favorire il coinvolgimento della cittadinanza al fine di una condivisione delle decisioni strategiche, con conseguente valorizzazione del ruolo dei cittadini condomini;
- che la partecipazione dei cittadini ai processi di miglioramento della sostenibilità e della qualità abitativa trova un fondamentale elemento di rappresentanza e d'interfaccia con la pubblica amministrazione nella figura dell'amministratore di condominio;
- che la Polizia Municipale, in quanto polizia di prossimità profondamente radicata nel territorio, è il soggetto istituzionale che per primo è chiamato ad affrontare e gestire le molteplici ed eterogenee problematiche rappresentate dalla cittadinanza, anche nell'ambito dei complessi residenziali/condominiali che insistono sul territorio;
- che è sempre più percepita la necessità di istituire e favorire politiche integrate della sicurezza, in cui soggetti pubblici e privati agiscano in sinergia al fine di tutelare gli interessi espressi dalla cittadinanza, secondo il principio costituzionale di sussidiarietà;
- che in tale ambito vanno riconosciuti e rafforzati il ruolo della Polizia Municipale e dell'amministratore di condominio, quali soggetti in grado di esprimere sintesi e punto di mediazione tra tutela della legalità, interessi pubblici e privati;
- che un rapporto diretto con gli amministratori di condominio può facilitare la soluzione di numerosi problemi connessi alla gestione degli stabili, nonché consentire alla Polizia Municipale di attingere informazioni utili per le proprie attività istituzionali con particolare riferimento anche alle situazioni rilevanti per la protezione civile;

• che in Arezzo è operativo un efficiente sistema di videosorveglianza, gestito dalla Polizia Municipale e collegato alle centrali operative della Polizia di Stato e dei Carabinieri, che è possibile implementare con nuove telecamere, per il controllo di spazi ed aree pubbliche, eventualmente acquistate da privati ma gestite unicamente dal soggetto pubblico;

Art. 1 Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa (di seguito denominato "Protocollo").

Art. 2 Oggetto / Obiettivi

Le Parti intendono definire, nel rispetto della propria autonomia, un rapporto di collaborazione avente come obiettivi principali:

- 1) garantire alla Polizia Municipale un unico interlocutore per ANACI con il quale rapportarsi al fine di gestire ed affrontare le problematiche e le criticità segnalate e/o rilevate all'interno dei complessi condominiali;
- 2) facilitare il contatto e l'informazione dei cittadini/abitanti in relazione alle proprie prerogative, alle politiche comunali ed alla normativa in campo urbanistico, ambientale, energetico e della sicurezza;
- 3) consentire al Corpo di Polizia Municipale, anche tramite un'attività di verifica preventiva degli esposti/segnalazioni pervenuti, di concentrare la propria attività info/investigativa negli ambiti di specifica competenza, con conseguente beneficio in termini di tempestività ed efficacia di intervento;
- 4) favorire la pacifica e serena convivenza tra condomini, con particolare attenzione alle criticità scaturenti dalle diverse culture e tradizioni;
- 5) garantire il rispetto di leggi e regolamenti, con particolare riguardo ad eventi e fattispecie correlati a fenomeni criminosi, illeciti amministrativi e comportamenti comunque vietati, che generano elevato allarme sociale in ambito residenziale quali: il favoreggiamento e lo sfruttamento della prostituzione, il favoreggiamento dell'immigrazione clandestina, la presenza di stranieri non debitamente segnalati all'Autorità di P.S., l'esercizio abusivo di attività ricettive o di ristorazione, la presenza di laboratori abusivi, lo spaccio di sostanze stupefacenti e/o psicotrope, la presenza di persone disturbanti o che cagionano un perdurante stato d'ansia e di paura e di fondato timore per l'incolumità dei condomini, la detenzione di materiale contraffatto e/o provento di reato, la presenza di spazi abitativi in locali non idonei o malsani, etc..

Art. 3 Costituzione del tavolo tecnico permanente di confronto

Il COMUNE DI AREZZO e ANACI s'impegnano a costituire un "tavolo tecnico permanente di confronto" (di seguito denominato "tavolo") per favorire, entro i limiti di Legge e delle rispettive competenze, la gestione condivisa di segnalazioni, esposti e reclami pervenuti dalla cittadinanza, e/o rilevati dalla polizia municipale e dagli amministratori di condominio. Il tavolo svolge una funzione di filtro delle segnalazioni, degli esposti e dei reclami ordinandoli secondo un criterio progressivo di priorità, così da consentire un'azione delle Parti improntata ai principi di efficienza, efficacia ed economicità.

Art. 4 Composizione e funzionamento del tavolo

Il tavolo è costituito dal Comandante del Corpo di Polizia Municipale, o suo delegato, e dal Presidente ANACI o suo delegato. Altri Soggetti, pubblici e privati, possono essere invitati/ammessi al tavolo dai predetti in considerazione degli argomenti trattati. Il tavolo si riunisce su iniziativa di una delle parti ed al termine di ogni seduta viene redatto un verbale riassuntivo, sottoscritto dalle Parti e tenuto agli atti.

Art. 5 Impegni delle parti nell'ambito del tavolo

ANACI s'impegna, attraverso le segnalazioni pervenute da parte dei propri iscritti, a selezionare preventivamente le segnalazioni, gli esposti ed i reclami da sottoporre al vaglio del tavolo, secondo quanto indicato nell'art. 2 e seguenti. Si impegna altresì, qualora richiesto, a fornire al Corpo di Polizia Municipale i dati identificativi completi relativi ai soggetti autori o a qualsiasi titolo coinvolti negli atti e documenti oggetto di valutazione, nonché gli estratti dei verbali delle assemblee condominiali e/o ogni altra documentazione ritenuta necessaria ai fini istituzionali perseguiti. Nessuna attività esaminata nel contesto del tavolo e di cui ANACI viene a conoscenza, può essere divulgata al pubblico o a soggetti terzi, senza la preventiva autorizzazione del Comandante o di un suo delegato. Il Corpo di Polizia Municipale s'impegna a gestire le segnalazioni, gli esposti ed i reclami sottoposti al vaglio del tavolo ai fini della

risoluzione/riduzione delle problematiche lamentate nei limiti delle proprie competenze e compatibilmente con le altre priorità del servizio. Qualora il contenuto degli esposti esulasse dalle proprie competenze, la Polizia Municipale, s'impegna a trasmettere gli atti all'ufficio o all'autorità competente o, nel caso sia necessario il deposito direttamente da parte dell'esponente o dell'Amministratore, a comunicare ad ANACI le modalità di presentazione dell'esposto all'ufficio o all'autorità competente.

Art.6.

Elenco degli amministratori

Per un pronto contatto dei singoli amministratori, ANACI s'impegna a fornire al Corpo di Polizia Municipale un elenco degli amministratori iscritti e degli stabili amministrati, ubicati nel territorio del Comune di Arezzo od in quello di altri enti convenzionati per la gestione associata delle funzioni di polizia locale, anche su supporto informatico, e ad aggiornarlo periodicamente.

Art. 7

Videosorveglianza

Su proposta di ANACI i singoli amministratori di condominio possono proporre al Comune l'acquisto di telecamere per la videosorveglianza da utilizzare per il controllo di spazi ed aree pubbliche antistanti gli edifici da loro amministrati. Non è possibile utilizzare tali impianti per il controllo di spazi ed aree private se non per espressa richiesta della Polizia Municipale o delle Forze di Polizia dello Stato in riferimento a particolari indagini. Spettano al condominio richiedente tutte le spese di acquisto e di collegamento alla rete comunale di videosorveglianza del nuovo impianto per le quali il condominio procederà direttamente tramite fornitore di propria scelta, con l'unico vincolo di installare materiali tecnicamente compatibili con l'impianto esistente. Spetta al Comune disporre la corretta inquadratura della telecamera e gestirne l'utilizzo nonché la manutenzione ordinaria ed il pagamento d'eventuali canoni, mentre quella straordinaria e l'eventuale sostituzione di telecamere obsolete restano a carico del condominio. In ogni caso, una volta installato l'impianto, il condominio non potrà avere alcun collegamento diretto né alcuna agevolazione per eventuali richieste di visionare i filmati, materia questa che resta regolata dal vigente regolamento per la Gestione dell'Impianto di Videosorveglianza del Comune di Arezzo.

Art. 8

Protezione Civile

Su specifica richiesta della Polizia Municipale, gli Amministratori di stabili ubicati in zone a rischio idrogeologico si rendono disponibili per installare in determinate parti degli edifici apposita cartellonistica che in caso di Allerta meteo fornisca ai condomini informazioni utili al fine di ridurre al minimo le situazioni di rischio.

Art. 9

Durata del Protocollo

Il Protocollo ha durata di tre anni a decorrere dalla data della sua sottoscrizione. Le Parti si riservano la facoltà di rinnovo e modifica.

Art.10

Tutela dei dati

Fermo il rispetto da parte dell'ANACI delle disposizioni del D.lgs. 196/2003, si precisa che tutti i dati personali e sensibili e le informazioni di carattere tecnico, amministrativo, scientifico di cui le Parti possano entrare in possesso nello svolgimento dell'attività prevista dal Protocollo sono da ritenersi strettamente riservati; è vietato ogni uso dei medesimi per scopi diversi da quelli espressamente contemplati e rientranti nell'oggetto/obiettivi del presente Protocollo.

Il Presidente ANACI

Antonio Pizzicani

Il Comandante della P.M.

[Firma]



Energia per il tuo condominio.

Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati al segmento dei condomini. Prezzi competitivi, servizi dedicati agli amministratori di condominio, flessibilità su tempi e modalità di pagamento, fatture elettroniche predisposte per qualsiasi strumento gestionale e molto altro ancora.

dufercoenergia.com



La nuova App di ANACI

il miglior strumento di lavoro
per l'amministratore del terzo millennio!



Sarà possibile avere facilmente ed a propria disposizione ogni utile informazione ANACI, i dati personali con l'elenco dei propri crediti formativi acquisiti e sempre aggiornati, tutte le informazioni scientifiche che il Centro Studi Nazionale mette a disposizione degli iscritti e tante altre informazioni utilissime alla propria professione.

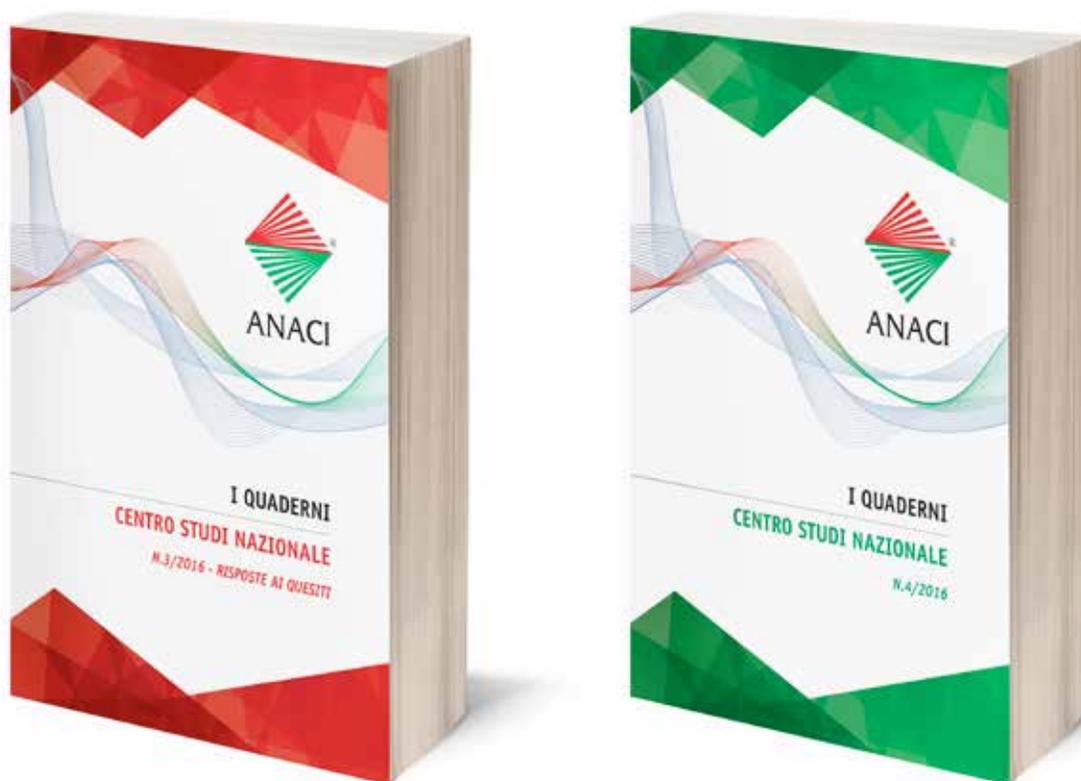


Download al costo di 2,99 euro



anaci.it

Cari Presidenti ANACI ha completato, grazie al lavoro del Centro Studi Nazionale l'elaborazione dei Quaderni n°3 e 4



Ecco a Voi la scheda per poter procedere all'acquisto, prenotando il quantitativo di copie che desidererete, tenendo presente che **se si acquisteranno 200 copie** (100 per il nr. 3 e 100 per il nr. 4) **si potrà avere il risparmio sulle spese di spedizione** che resteranno a carico della Sede Nazionale.

Procedete dunque, con immediatezza, alla prenotazione delle copie prima che venga esaurito il contingente prodotto.

Per dovere di informazione, si precisa che:

- il Quaderno Nr. 3 è relativo alle risposte ai quesiti che in questi anni sono state fornite dal CSN;
- il Quaderno Nr. 4 è relativo alle elaborazioni tematiche su vari argomenti che il Comitato Scientifico ANACI ha recente svolto (*Triola, Scarpa, Celeste, Benedetti e prefazione del Dott. Corona*) assieme al Centro Studi Nazionale.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Nazionale
Prot.



OGGETTO: scheda per la prenotazione dei quaderni nr. 1 e 2/2016 del CSN.

RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE/REGIONALE ANACI

ANACI Nazionale mette a disposizione dei propri iscritti i due recenti elaborati del Centro Studi Nazionale (CSN), pubblicati nei mesi di maggio e giugno c.a., la cui stampa e produzione è stata direttamente effettuata da ANACI con il proprio stampatore.

Al fine di coordinare le prenotazioni, con questa scheda si preferisce indirizzare le richieste convogliandole alla sede Nazionale per ovvi motivi organizzativi, ma anche per ottenere una gestione meno costosa in quanto a spedizioni postali.

Il Costo per ogni quaderno è di euro 5+iva cad., ma se si raggiungeranno 100 copie prenotate per ogni quaderno, quindi con un totale di costo per 200 quaderni pari a euro 1.000+iva, il costo di spedizione sarà a carico della sede nazionale.

MODULO DI RICHIESTA

Con la presente ANACI Sede di _____ richiede ad ANACI Sede Nazionale:

- la fornitura di Nr. _____ quaderni del CSN edizione relativa al QUADERNO NR. 1

al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro _____ +iva;

- la fornitura di Nr. _____ quaderni del CSN edizione relativa al QUADERNO NR. 2

al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro _____ +iva;

le spese di spedizione saranno a carico della Sede ANACI locale di _____, poiché il quantitativo richiesto dei quaderni è inferiore alle 200 unità complessive.

FIRMA DEL RESPONSABILE DELLA SEDE ANACI _____

c.f. / partita Iva _____ della SEDE ANACI locale di _____

Data e luogo _____

ANACI Nazionale, non appena ricevuto il presente modulo, compilato e firmato, comunicherà l'IBAN su cui effettuare l'accredito del costo, inviando prontamente la relativa fattura.

GRAZIE

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/321716
E-MAIL: anaci@anaci.it
Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale



OGGETTO: scheda per la prenotazione dei quaderni nr. 3 e nr. 4/2017 del CSN

RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE / REGIONALE

ANACI Nazionale mette a disposizione dei propri iscritti gli ulteriori due elaborati del CSN (Centro Studi Nazionale, **Quaderni numero 3 e 4**), che verranno pubblicati a gennaio 2017, la cui stampa e produzione è stata direttamente effettuata da ANACI con il proprio stampatore.

Al fine di coordinare le prenotazioni, con questa scheda si preferisce indirizzare le richieste delle sedi Locali convogliandole alla Sede Nazionale per ovvi motivi organizzativi, ma anche per ottenere una gestione meno costosa in quanto a spedizioni postali.

Il costo per ogni Quaderno è di Euro 5,00+iva cad., ma se si raggiungeranno 100 copie prenotate con questa scheda, quindi con un totale di costo riferito a 200 Quaderni (100 per il Nr. 3 e 100 per il Nr. 4) pari a complessivi euro 1.00+iva, il costo di spedizione sarà a carico della Sede Nazionale.

MODULO DI RICHIESTA

Con la presente, ANACI Sede di _____ richiede ad ANACI sede Nazionale:

- la fornitura di Nr. _____ copie del **Quaderno CSN Nr. 3** al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro _____ + iva;
- la fornitura di Nr. _____ copie del **Quaderno CSN Nr. 4** al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro _____ + iva;

Le spese di spedizione saranno a carico della Sede Locale ANACI di _____
Poiché il quantitativo richiesto dei Quaderni CSN è inferiore alle 200 unità complessive.

FIRMA DEL RESPONSABILE DELLA SEDE ANACI di _____
c.f. /p. iva _____ della Sede ANACI di _____

ANACI Nazionale, non appena ricevuto il presente modulo, compilato e firmato, comunicherà l'IBAN su cui effettuare l'accredito del costo, inviando prontamente la relativa fattura. Grazie.

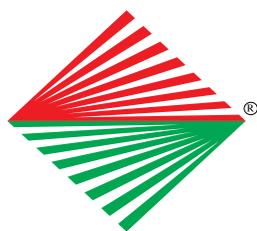


ANACI 1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165
E-MAIL: anaci@anaci.it
Codice Fiscale: 04846741009



ANACI
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili 1974



ANACI

La nuova Dispensa di ANACI

Hai lasciato posto per il volume più importante?



Puoi ordinarla presso la Tua sede provinciale
oppure presso la sede nazionale scrivendo a anaci@anaci.it
o anche ordinandola direttamente in libreria





Difendere, formare e tutelare l'amministratore

Carissimo collega una domanda a bruciapelo: dimmi TRE cose importanti che deve propugnare la nostra ANACI.

Io ritengo che debbano essere queste:

1 L'associazione deve difendere la figura professionale dell'amministratore presenziando e partecipando ad ogni istanza, proposta o progetto che riguardi il mondo del condominio. In questo modo quando si nominerà un "amministratore ANACI" tutti dovranno riconoscere che si tratta di un professionista appartenente alla più grande e seria associazione di amministratori di immobili;

2 L'associazione deve formare e far crescere diventando punto di approfondimento e di studio per le tematiche di cui ogni giorno l'amministratore viene investito e, di conseguenza, ANACI ci deve indicare i riferimenti corretti per affrontarle;

3 L'associazione deve tutelare l'amministratore offrendo assistenza, appoggio e copertura nel caso di grandi problemi, infortuni, di rischi, denunce o altri sinistri professionali.

Per il 1° punto ritengo che l'associazione abbia centrato, in questi ultimi anni, ogni obiettivo che si è posta, tanto da essere diventata protagonista di interessanti proposte in ogni dibattito ed in ogni Istituzione, anche a livello governativo.

L'Anaci è diventata associazione di primo piano ed è richiesta la sua partecipazione a più tavoli (ministeriali, di altri Ordini professionali, istituzionali varie ecc.), come dimostrano gli ultimi accordi sottoscritti con le più importanti organizzazioni: Rete Professioni, Prosiel, così come la partecipazione in UNI in qualità di socio.

Per il 2° punto il Centro Studi Nazionale sviluppa ogni richiesta di chiarimento, formulata dall'associato, formando Commissioni ad hoc che nel giro di poco tempo portano ad una risposta univoca e chiara.

La Piattaforma informatica di ANACI permette di accedere a tutto l'archivio di sentenze e commenti su sentenze del Centro Studi Nazionale.

Quindi il CSN ha soddisfatto abbondantemente le richieste degli associati, creando una rete molto capillare di esperti, che discutono ed approfondiscono la materia condominiale (vedi in questi mesi la pubblicazione dei Quaderni e la nuova Dispensa per i Corsi con oltre 600 pagine curata dall'editrice dell'Università Bocconi).

Ma la cosa più immediata e fruibile sono gli SMS che arrivano settimanalmente a tutti gli associati, avvertendoli delle nuove sentenze pubblicate sul sito. Infine per quanto attiene al 3° punto cioè alla "tutela e copertura" degli associati l'ANACI ha inserito nella quota associativa di ogni socio (quindi già compresa nella quota annuale) ben DUE polizze: RC professionale e Tutela Legale.

In merito alla Tutela legale: la polizza con Europ Assistance assicura la tutela legale nel caso che all'associato necessiti di essere difeso, nello svolgimento dell'attività professionale, sia in sede giudiziale che extragiudiziale.

La polizza ha un massimale per sinistro illimitato per anno di euro 16.000,00 e con una franchigia di euro 1.500,00 per sinistro (si possono aprire n.3 sinistri per anno).

L'associato che dovesse, nell'ambito dell'esercizio dell'attività di Amministratore di condominio, trovarsi ad essere citato in Tribunale potrà quindi attivare la polizza della Europ Assistance ed avere una buona copertura per le spese del legale che lo difende.

La procedura è molto semplice: si deve andare sul sito www.anaci.it ed alla voce "Servizi" è necessario cliccare su Polizze, individuando la voce che interessa (polizza RC professionale oppure Tutela Legale).

Ad esempio questa polizza copre le spese del procedimento di Mediazione, le spese per l'intervento di un legale incaricato della gestione del Sinistro, le spese per un secondo legale domiciliatario, le spese investigative per la ricerca e l'acquisizione di prove a difesa, le eventuali spese del legale di controparte, ecc. ecc.

Quindi una polizza molto completa, tanto da avere alcune sezioni specificatamente dedicate alle coperture per il D.Lgs 81/2008 e dei D.Lgs. 193/2007 e 152/2006 e 196/2003.

In merito alla RC Professionale: è un polizza stipulata con la ARCH Insurance Europe ed è prestata con la formula "Claims Made" cioè viene attivata quando la richiesta di danni è formulata da un soggetto terzo (infatti possono trascorrere molti mesi fra il momento in cui è stato commesso l'errore professionale ed il momento in cui vengono chiesti i danni).

Il massimale "base" della polizza è aumentato e viene prestato per 1.000.000,00euro per attività l'ordinaria e per 500.000,00euro per l'attività straordinaria.

A questi massimali si possono aggiungere altri aumenti, nel caso un associato abbia un'attività ordinaria molto più elevata, oppure la sua attività



preveda cantieri aperti durante l'anno per valori che superano i 500 mila euro.

In questo caso è molto semplice attivare la richiesta di aumento dei massimali, accedendo al sito www.anaci.it dove alla voce "Servizi" si sceglie la Polizza RC professionale ed il modulo Aumento massimale (si deve prestare attenzione se per Attività ordinaria oppure per Attività straordinaria). Compilando il modulo "Aumento massimale per attività straordinaria" si possono maggiorare i massimali versando piccole quote annuali. Attenzione quindi al momento in cui si riceve l'incarico per lavori straordinari di notevole importo: occorre sottoscrivere il modulo di aumento del massimale in modo da avere le sufficienti coperture in caso di sinistro.

Anche nel caso della Polizza RC professionale (vedi Art. 2 pagina 9 della polizza) scoprirai le molteplici coperture assicurative che riguardano la nostra professione: come la stipulazione e/o

amministrazione, gestione ed esazione di canoni di locazione; Appalti di lavori; Pratiche amministrative nei confronti di Enti pubblici; danni causati a Terzi nell'espletamento di incarichi di natura giudiziale; attività di gestione e procedura di sostituti d'imposta; attività di rendicontazione; corretto esercizio della rappresentanza dei condomini in giudizio; ecc. ecc.

La retroattività di questa polizza è dal 31 marzo 2005, quindi ogni associato ha una copertura dei danni per episodi accaduti 10 anni prima.

Alla prima analisi dei dati pervenuti per i sinistri, aperti da noi associati, possiamo evidenziare che due tipologie hanno maggiore incidenza: quella inerente " ritardi/omissioni nell'espletamento delle funzioni di amministratore" e quella per "errori contabili".

Ci sono anche sinistri aperti in "via cautelativa", che quindi hanno una sezione in attesa di definizione.

Dal 1° giugno 2017 ANACI si è fatta carico di aggiungere una ulteriore polizza a favore degli associati: quella sanitaria con la Mutua MBA.

Sono previsti accessi ai servizi e prestazioni mediche con agevolazioni economiche dal 10% al 35%, rimborsi spese pre e post ricovero, diarie in caso di ricovero da 50euro a 100euro, rimborsi dei Ticket fino al 100%.

Anche in questo caso ogni associato potrà personalizzarla secondo le proprie esigenze fino alla copertura sanitaria dei dipendenti di studio e dei famigliari.

C'è un'ultima polizza che Anaci comprende nei suoi servizi agli associati ed è quella inerente alla copertura in caso di infortunio, per coloro che prestano attività in Anaci come dirigenti e devono spostarsi di frequente per riunioni, convegni, corsi ed attività riconducibili a quelle associative. Direi quindi che l'obiettivo posto al terzo punto è stato ampiamente raggiunto anzi oltremodo superato, ma verrà monitorato negli anni affinché si possa verificare la funzionalità delle polizze e la rispondenza alle esigenze degli associati. ♦



ECCOVI IL NUOVO METODO DI PAGAMENTO DEI BOLLETTINI MAV ED IL RINNOVO DELLA QUOTA ASSOCIATIVA

Visualizza, scarica e stampa i bollettini dalla tua area riservata su anaci.it

Dal 2016, grazie alla collaborazione di Banca Popolare di Sondrio e Wemake Informatica, i bollettini MAV per il pagamento della quota associativa non verranno più spediti agli associati ma saranno visualizzabili e scaricabili nell'area riservata agli Associati della Piattaforma Informatica ANACI.

DTA

DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.



Un pacchetto dedicato
ai tuoi Condomini, comprensivo
di un servizio **PRIVACY**,
per un corretto adempimento
alle nuove normative, e di una
POLIZZA TUTELA LEGALE
Europ Assistance Spa.

VERY[®]
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDOMINIO

FAM 3

 **europ
assistance**
you live we care

**ERNESTO
SOLARI**
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIOLEGALE



 **PER INFO**
800 035452

www.anacinrete.it



Certificazione UNI 10801:2016

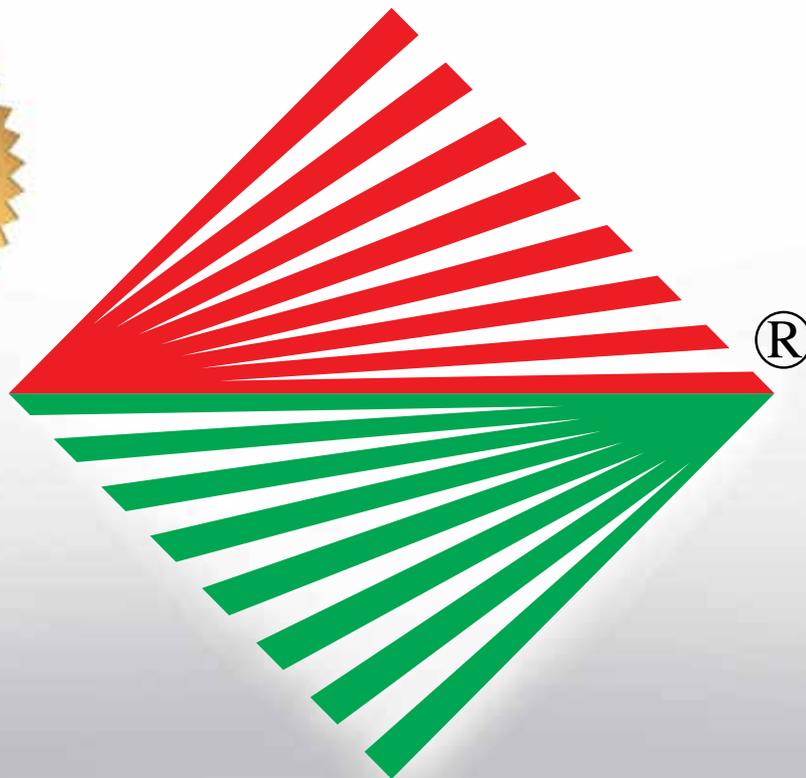
Attenzione alle sorprese!

Come tutti ormai sanno, in occasione del Consiglio nazionale che si è svolto a Verona il 13 dicembre 2016, è stato approvato il nuovo Statuto ANACI ed all'articolo 52 comma II si legge che "L'Associato che ricopre cariche deve essere in possesso di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI in materia di amministrazione condominiale e immobiliare; l'attestato è requisito di eleggibilità". Questa novità riveste una grandissima importanza se proiettata in prospettiva, in quanto ANACI, che nel frattempo ha siglato con l'Ente Italiano di Normazione un accordo che definisce il ruolo di primo piano dell'Associazione nel mondo della normazione tecnica volontaria; a breve potrà fregiarsi del fatto che tutti i propri dirigenti sono professionisti con requisiti di conoscenza, abilità e competenza certificati secondo la normativa UNI 10801:2016 aumentando in questo modo la propria rappresentatività, già di alto livello, ai vari tavoli che, come si suole dire, contano ed entrando a fare parte di diritto delle varie commissioni tecniche che di volta in volta saranno istituite dalla Pubblica Amministrazione; una strada che negli ultimi anni ha visto proiettare ANACI a livello nazionale sempre più quale unica rappresentante, a buon diritto, della categoria degli amministratori di condominio professionisti. Alla data odierna molte sezioni si stanno organizzando per la certificazione dei propri dirigenti ed alcune vi hanno già provveduto grazie anche all'apporto determinante del nazionale che organizza date di concerto con l'ente di certificazione TÜV Italia Sud e grazie, soprattutto, all'instancabile apporto che il presidente nazionale Ing. Francesco Burrelli offre senza lesinare minimamente le proprie forze recandosi, assieme ai suoi più stretti collaboratori, ovunque per arrivare quanto prima a raggiungere il traguardo prefissato. Certo molto è ancora da fare e ci sono sezioni provinciali e regionali che risultano, al momento, in grave ritardo rispetto alla tabella di marcia ma nulla, fortunatamente, è perduto e tutti siamo convinti che il traguardo verrà raggiunto entro i termini previsti, ovvero entro la scadenza statutaria legata al rinnovo delle cariche che è in arrivo.

Occorre però porre attenzione, è bene evidenziarlo, a non esporsi a possibili brutte sorprese nel momento in cui ci si accinge ad organizzare una sessione di certificazione secondo la norma UNI 10801:2016, così come a parteciparvi, infatti al momento l'unico ente di certificazione accreditato per la norma UNI 10801:2016 risulta essere il TÜV Italia Sud, come è facilmente verificabile da chiun-

que andando a consultare il sito www.accredia.it. Infatti nella home page di Accredia, l'ente italiano di accreditamento, è possibile cliccare sulla voce "Accreditamenti e certificazioni", andando poi successivamente a cliccare su "Organismi accreditati e riconosciuti", per accedere ad una schermata dove un menù a tendina consente di verificare, per ogni singolo ente di certificazione, l'elenco dei suoi schemi di accreditamento. In questo modo si potrà verificare come, al momento, l'unico Ente accreditato per la norma UNI 10801:2016 sia proprio il TÜV Italia Sud, mentre risultano accreditati per la certificazione secondo la norma UNI 10801:1998 E.L.T.I. S.r.l., ICMQ S.p.A., IMQ S.p.A., KIWA CERMET Italia S.p.A. e RINA Services S.p.A. e nessun altro.

Che dire? Sorpresa! Attenzione, quindi, perché un conto è certificarsi secondo la versione del 1998 ed essere conseguentemente inseriti nell'elenco denominato "Amministratori di condominio" presente sul sito di Accredia dove, come detto, risultano inseriti tutti i professionisti certificati secondo la versione del 1998, altro conto è certificarsi secondo la nuova versione ed essere inseriti nell'elenco "Amministratore condominiale e immobiliare" appositamente creato da Accredia per i professionisti che si certificheranno secondo la Norma UNI 10801:2016. La domanda, a questo punto, nasce spontanea: che senso ha certificarsi secondo una versione ormai sorpassata della norma e che ben presto andrà in disuso? Molto meglio fare attenzione e, seguendo i consigli che arrivano dal nazionale, certificarsi secondo la nuova versione del 2016! Come dovranno quindi procedere tutti quelli che fino ad oggi si sono certificati secondo la precedente versione con uno di quegli enti sopra elencati e che al momento non risultano accreditati per la versione 2016 e che volessero aggiornare la propria certificazione a quella targata 2016? Molto semplicemente, grazie al lavoro di verifica eseguita nei mesi scorsi dal nazionale ed a uno specifico accordo, potranno rivolgersi direttamente al TÜV Italia Sud, iscriversi alla sessione di esame più vicina alla loro e sostenere la sola parte orale degli esami così da ottenere immediatamente la certificazione secondo la nuova Norma UNI 10801:2016 entrando di diritto nell'elenco presente sul sito di Accredia sotto la voce "Amministratore condominiale e immobiliare". Come nota conclusiva segnalo anche la possibilità, consultando il sito di Accredia, di accedere alla banca dati ed effettuare ricerche statistiche sulle certificazioni oltre che andare a visionare, per ogni ente di certificazione, il numero di certificazioni specifiche rilasciate relative alla norma UNI 10801. ♦



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali ed Immobiliari

Un marchio d'eccellenza nella gestione condominiale ed immobiliare

ANACI, già iscritta nel soppresso elenco del Ministero di Giustizia di cui all'art. 26 del d.lgs. n. 206/2007 tra le **associazioni rappresentative su base nazionale** abilitate ad essere ascoltate sulle proposte di piattaforme comuni europee relative alle attività professionali non regolamentate, **è oggi l'unica associazione professionale di amministratori condominiali ed immobiliari italiana** ad essere proprietaria e ad utilizzare un marchio collettivo ed un regolamento d'uso ai sensi dell'art. 11 del "Codice della proprietà industriale" che garantisce le caratteristiche qualitative del servizio professionale offerto agli utenti dai propri associati.

ANACI, associazione professionale **iscritta nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico** di cui alla legge n. 4/2013 (Professioni non organizzate), rilascia ai propri aderenti l'attestato di qualità dei servizi professionali previa **scrupolosa verifica del possesso di tutti i requisiti di legge** per lo svolgimento della professione di amministratore di condominio con particolare attenzione alla formazione, iniziale e periodica, ai sensi dell'art. 71bis, lett. g), disp. att. c.c. e del D.M. n. 140/2014.

Firmato accordo ANACI - Mba

Un programma di assistenza sanitaria integrativo destinato agli associati ANACI



Mutua MBA
Via di Santa Cornelia, 9 - 00060 - Formello (RM) - Tel. 06 90198060 - Info@mbamutua.org - www.mbamutua.org - C.F. 97496810587

Spett.le ANACI
Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Via Cola di Rienzo, 222
00192, Roma

Formello (RM), 03 maggio 2017

Oggetto: Programma di assistenza sanitaria integrativo destinato agli iscritti ANACI

Spett.le ANACI,

facciamo seguito alle intese intercorse per trasmettervi il Regolamento del **FONDO ANACI SALUTE** al quale, come da accordi, a partire dal prossimo 01 giugno 2017 verrà demandata l'erogazione delle prestazioni di assistenza sanitaria integrativa destinata agli iscritti alla Vostra Associazione.

Nel rimandarvi alla lettura del documento allegato, nel quale sono descritte in dettaglio le modalità ed i termini di erogazione delle prestazioni, di seguito riepiloghiamo le caratteristiche principali del programma:

- 1) **Modalità attivazione:** il programma si sviluppa attraverso due distinte tipologie di Sussidio Sanitario, uno ad adesione totalitaria (a favore di tutti gli iscritti all'Associazione) e una pluralità di Sussidi ad adesione individuale e volontaria che il singolo iscritto ANACI potrà attivare per ampliare l'assistenza sanitaria già garantitagli dal Sussidio ad adesione totalitaria.
- 2) **Sussidi Sanitari:**
 - o **Sussidio ANACI:** destinato all'adesione totalitaria degli iscritti all'Associazione che ANACI attiverà iscrivendosi a MBA in qualità di Socio Partecipante.
 - o **Sussidi SALUS/SENIS:** destinati all'adesione individuale degli iscritti all'Associazione attraverso i quali i singoli interessati potranno ampliare e completare l'assistenza sanitaria per sé stessi, ovvero garantirla al proprio nucleo familiare.

ANACI, per mettere a disposizione dei propri iscritti i Sussidi in questione, sarà iscritta a MBA in qualità di Socio Aderente; allo stesso tempo, per poter fruire dei medesimi Sussidi, ogni interessato dovrà iscriversi a MBA, attraverso la sottoscrizione dello specifico modulo che verrà messo a disposizione da parte della Mutua, in qualità di Socio Fruitore.

Per maggiori informazioni in merito ai sussidi erogati per il tramite del FONDO ANACI SALUTE si rinvia al Regolamento attuativo del Fondo stesso.

Associata
ANSI

Società di mutuo soccorso regolarmente iscritta al Dipartimento della programmazione e dell'ordinamento del Servizio Sanitario Nazionale
Direzione Generale della programmazione sanitaria ufficio V' del Ministero della Salute
Iscritta all'Anagrafe dei Fondi Sanitari di cui al DM Salute del 31 marzo 2008 / 27 ottobre 2009.
ISO 9001 / UNI EN ISO 9001:2008 - Erogazione di servizi di gestione fondi e sussidi mutualistici, per gli associati, in ambito sanitario.





Mutua MBA
Via di Santa Cornelia, 9 - 00060 - Formello (RM) - Tel. 06 90198060 - info@mbamutua.org - www.mbamutua.org - C.F. 97496610587

3) Contributi e quote associative:

- **Sussidio ANACI:** al fine di fruire del Sussidio in questione, ANACI dovrà versare una quota associativa annuale, che, per il Socio Partecipante con più di 51 iscritti è determinata e deliberata dal CDA della Mutua, nella misura di € 350,00. Unitamente alla quota associativa - nella misura sopra definita - al fine di consentire ai propri iscritti di accedere al Sussidio di cui sopra (in qualità di Soci Partecipanti Beneficiari), ANACI dovrà procedere al versamento del contributo associativo annuale di € 43,00 per ciascun iscritto.
- **Sussidi SALUS/SENIS:** al fine di fruire dei Sussidi SALUS/SENIS individuati nel Regolamento del FONDO ANACI SALUTE, il singolo interessato (Socio Fruitore) sarà tenuto al versamento della quota annuale di € 15,00. Unitamente alla quota associativa indicata, il Socio Fruitore dovrà procedere al versamento del contributo aggiuntivo specifico previsto per il Sussidio Sanitario e determinato sulla base della modalità di adesione prescelta (singolo ovvero nucleo), così come indicato nel Regolamento del FONDO ANACI SALUTE.

4) Precisazioni:

- **Sussidio ANACI:** l'erogazione delle prestazioni non prevede periodi di non operatività dell'assistenza (cosiddette "carenze") e ricomprende anche le conseguenze di stati patologici pregressi già noti e conosciuti dall'assistito.
- **Sussidi SALUS/SENIS:** i Sussidi prevedono periodi di non operatività dell'assistenza (cosiddette "carenze") e, per i primi tre anni di adesione, non ricomprendono le conseguenze di stati patologici pregressi già noti e conosciuti dall'assistito.

5) Condizione di validità della proposta: l'attivazione del FONDO ANACI SALUTE è subordinata ad una adesione minima, alla data di prima attivazione del Sussidio ANACI, di almeno 6.000 iscritti.

Per accettazione
Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Il Rappresentante Legale

MBA

Il Presidente

Associata
ANSI

Società di mutuo soccorso regolarmente iscritta al Dipartimento della programmazione e dell'ordinamento del Servizio Sanitario Nazionale
Direzione Generale della programmazione sanitaria ufficio V' del Ministero della Salute
Iscritta all'Anagrafe dei Fondi Sanitari di cui al DM Salute del 31 marzo 2008 / 27 ottobre 2009.
ISO 9001 / UNI EN ISO 9001:2008 - Erogazione di servizi di gestione fondi e sussidi mutualistici, per gli associati, in ambito sanitario.





presentano



FONDO SALUTE ANACI

Progetto di tutela sanitaria fortemente voluto da ANACI e realizzato da Mutua MBA che ha come principale obiettivo la tutela della salute degli aderenti ad ANACI

ALCUNE PRESTAZIONI RISERVATE:

- ✓ SUSSIDI PER TUTTI
- ✓ AGEVOLAZIONI ECONOMICHE SU VISITE, ESAMI E RICOVERI
- ✓ DIARIA PER RICOVERO
- ✓ CENTRI TERMALI
- ✓ SEDUTA DI DETARTRASI
- ✓ CONSERVAZIONE CELLULE STAMINALI
- ✓ RIMBORSO PICCOLI E GRANDI INTERVENTI

INOLTRE:

Detraibilità fiscale del 19% (art.15 TUIR) | Nessuna distinzione di età | Nessuna disdetta dalla Mutua | Nucleo senza distinzione di numero, anche con convivenza con figli fino a 26 anni di età | Nessun questionario (Pregresse: sempre escluse. Infortuni: no carenza. Malattia: 30gg per le improvvise) | Centrale salute dedicata | Servizio di prenotazione visite, esami ed organizzazione ricoveri

PERCHÈ AFFIDARSI A MUTUA MBA?

Perché, ad oggi, Mutua MBA può vantare una presenza capillare sul territorio nazionale con più di 2.000 soci promotori, 3.000 aziende aderenti e 400.000 assistiti. Inoltre fa affidamento su una Centrale Salute altamente specializzata che vanta di una vasta rete, in continuo ampliamento, di Strutture Socio Sanitarie distribuite capillarmente su tutto il territorio nazionale.

CENTRALE SALUTE

COOPSALUTE
centrale cooperativa

Cooperativa volta all'erogazione di servizi socio assistenziali sanitari alla collettività, con particolare attenzione all'assistenza domiciliare

ASSOCIATA

ANSI
Associazione Nazionale Sanità Integrativa

Associazione Nazionale Sanità Integrativa fondata da alcune primarie società generali di mutuo soccorso e casse di assistenza sanitaria

La scheda tecnica dei Sussidi previsti nel Fondo Salute ANACI è consultabile sul sito www.anaci.it
Per info e condizioni rivolgersi all'Anaci, sede di Roma, o alla Mutua MBA:
06/90198060 | info@mbamutua.org



di Oliviero Tronconi
Professore Ordinario Politecnico di Milano Dip. BEST



Dalla nascita del moderno condominio alle carenze dell'offerta di abitazioni di qualità nella fase attuale

L'individuo trova nella **casa plurifamiliare** e nelle **varie forme di abitazione collettiva** il suo modo di esistere, **a condizione che sia soddisfatto il suo bisogno di intimità**.

L'alloggio può essere costretto entro muri e solai in comune con altri alloggi, **ma deve avere il suo correttivo in sufficienti spazi all'aperto**.

"Potrebbe sembrare che la produzione artistica si abbia soltanto in presenza del superfluo e della ricchezza. È un'interpretazione assolutamente errata. È certo che la semplicità corrisponde meglio alla mentalità moderna, che esige un'arte funzionale, almeno nell'assetto delle città. Per questo il puro principio utilitaristico e il gusto del superfluo devono essere evitati in ogni cosa. La semplicità si può ottenere anche senza un aumento dei costi. L'artista dovrebbe preoccuparsi di presentare le sue capacità artistiche in una forma semplice e idonea, così che appaia risposta chiara a precise esigenze. Non si deve dimenticare che l'arte di un paese è la misura non solo del suo benessere, ma anche e soprattutto della sua ricchezza intellettuale"

[Otto Wagner]

Il moderno edificio per la residenza, ovvero il prototipo di palazzo condominiale che caratterizza in maniera massiva le città europee, nasce nell'Ottocento ed è il risultato dei processi di inurbamento provocati dal sorgere della prima industria. A partire dalla seconda metà dell'Ottocento, il modello dell'edificio residenziale destinato alla classe emergente medio-borghese si afferma in tutte le principali città europee. Alcuni tra i grandi architetti e ingegneri artefici della rottura con l'ecclettismo e il classicismo ottocentesco sono stati i protagonisti della costruzione e dell'affermazione dell'edificio residenziale, così come ancor oggi viene concepito. "Non è possibile dare una risposta esauriente al problema 'come costruire'; ma la nostra sensibilità ci deve far prevedere fin da ora nelle forme dell'arte che stanno nascendo e in quelle che si svilupperanno

in seguito il deciso affermarsi della linea orizzontale [...], della superficie liscia, della massima semplicità e dell'importanza decisiva della tecnica costruttiva e dei materiali. [...] è evidente che la bellezza con cui l'architettura esprimerà le esigenze del nostro tempo dovrà accordarsi con la mentalità e la vita dell'uomo moderno [...]"

"Le case d'affitto che si costruiscono oggi non perseguono altro scopo che di procurare il massimo reddito del capitale investito, ammassando appartamenti piccoli facilmente affittabili e vendendo così incontro ai problemi economici della maggioranza. Da quando, in seguito all'adozione degli ascensori, il valore d'affitto dei singoli piani si è praticamente equiparato, anche nella configurazione esterna si tende a non differenziare più un piano dall'altro. D'altra parte sarebbe un grave errore adottare forme architettoniche mutate dall'architettura dei palazzi, anche perché non corrisponderebbero alla struttura interna dell'edificio. Per questo la facciata della casa d'affitto moderna si sta orientando verso una superficie liscia interrotta solamente da una serie indifferenziata di finestre, cui si aggiungono il cornicione principale di protezione e tutt'al più un fregio ornamentale, un portale e così via. I principi esposti in questo scritto portano alla conclusione che non può essere compito dell'arte ribellarsi alle tendenze economiche in atto e che essa non deve ammantarsi di menzogne, ma tener giustamente conto di tali esigenze".

In Italia in quella ormai lontana ma importante fase storica la situazione era purtroppo più arretrata rispetto alla realtà dell'impero austroungarico.

"Al censimento del 1861 la maggior parte dei capoluoghi di provincia denunciavano una popolazione non superiore a quella racchiusa tra le loro antiche mura nei tre secoli precedenti, e in generale oscillante da un minimo di 40.000 ad un massimo di 100.000. Quelle che stavano al di sopra, e che si contano sulle dita di una mano, godevano di privilegi atti a stimolare l'attività dei cittadini, come i porti franchi di Livorno, Catania e Messina; mentre erano più numerose molte altre che non raggiungevano neppure l'accennato limite minimo. E per tutto era così. Nella pianura padana città già importanti erano ridotte e centri

modesti: Modena toccava i 20.000 abitanti come nei primi del Seicento; Ferrara, che nel momento dello splendore sotto gli Estensi era giunta a 30.000, col dominio della Chiesa era scesa a circa 23.000; Piacenza non registrava l'aumento di una sola unità dalla metà del secolo precedente. Lo stesso avveniva in Toscana: Siena, ferma da due secoli e mezzo sulle 20.000 anime, si era abbassata sotto le 20.000; e Pisa era appena sulle 23.000. Per il Mezzogiorno basti citare Napoli, ancora la più popolosa, sì, ma stazionaria dalla metà del Settecento, e Palermo, sotto i 200.000, in diminuzione nell'ultimo cinquantennio. Al regresso demografico fanno eccezione soltanto Milano, Genova, Firenze e Torino. Milano nel mezzo secolo precedente all'unificazione passò da circa 150.000 a 250.000 abitanti; Genova quasi raddoppiò la sua popolazione superando i 150.000; Firenze si spinse da 80.000 a 143.000; Torino ebbe un'ascesa anche più rilevante: poco al di sotto dei 20.000 all'inizio del Seicento, di poco al di sotto degli 80.000 al principio dell'Ottocento, oltre i 200.000 nel 1861. Inoltre, nel quadro sempre più generalmente desolante, hanno rilievo le pennellate fosche delle frequenti pestilenze covate in vasti aggregati di abitazioni vecchie, malsane, inadeguate a forme di vita moderna, veri focolai di infezione: pestilenze ricorrenti, capaci di eliminare rapidamente le lievi eccedenze, se si verificassero, dei nati sui morti."

Ci vorrà del tempo per il nostro Paese per sollevarsi ed entrare nel novero dei Paesi industrializzati e con un benessere diffuso. Solo nei primi decenni del secolo, dopo la Prima Guerra Mondiale e la successiva crisi, nasceranno e cresceranno le attività industriali.

Pur tra molte contraddizioni e ritardi, la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento saranno il momento nel quale nel mercato immobiliare la centralità che in precedenza aveva la casa individuale si sposta verso la casa collettiva, il condominio con appartamenti in affitto o in proprietà. Ciò è l'inevitabile portato della crescita urbana e la conseguente nascita delle problematiche alla scala urbanistica: dai problemi dell'ambiente a quelli dell'approvvigionamento idrico, dei trasporti e del connesso sistema viario, per arrivare alla crescente importanza e complessità dei servizi sociali (sanità, scuola, ecc.).

"Vedremo, nel seguire i tratti più marcati nel processo evolutivo, che anche le stesse case unifamiliari, e non soltanto quelle economiche, sono oggi concepite non più come singoli e distaccati edifici, ma su un piano sociale. Né d'altra parte si può negare che anche i paesi, come l'Inghilterra, l'Olanda, gli Stati Uniti, la Svezia, fino a qualche anno fa impegnati quasi esclusivamente a pro-

durre case unifamiliari, stiano oggi producendo in sempre più larga scala edifici isolati e complessi quartieri di case plurifamiliari, in affitto o in condominio. [...] L'individuo trova nella casa plurifamiliare e nelle varie forme di abitazione collettiva il suo modo di esistere, a condizione che sia soddisfatto il suo bisogno di intimità. L'alloggio può essere costretto entro muri e solai in comune con altri alloggi, ma deve avere il suo correttivo in sufficienti spazi all'aperto, capaci di ridonare agli individui, ai vecchi come ai giovani, il senso di un più libero contatto con la natura."

Oggigiorno, nelle città in via di sempre crescente densificazione, l'auspicio di Carbonara si declina attraverso una sempre maggiore attenzione al verde pubblico, testimoniata da molti interventi di riqualificazione condotti su aree dismesse, realizzati attraverso lo strumento dei 'Progetti Integrati di Intervento', che hanno significativamente incrementato gli spazi verdi pubblici. Dall'altro lato emerge il sempre crescente interesse negli edifici residenziali condominiali di spazi comuni da adibire a servizi, quali: spazio per organizzare giochi e intrattenimenti vari per i bambini, spazio da utilizzare per lavatrici, stileria e asciugatura con servizio ad ore precise, ricovero biciclette, ecc. È il modello dell'edificio residenziale Usa, che quasi sempre è dotato di spazi (al piano terra o più frequentemente nel basement) e servizi utili per tutti i residenti giovani e anziani.

Diviene interessante comprendere come nel 1963, un professore dell'Università di Roma, l'arch. Pasquale Carbonara, che svolse interessanti esperienze negli Usa dove conseguì il diploma di 'Master of Science in Architecture' alla Columbia University di New York nel 1935, ed ebbe modo di studiare e approfondire le più avanzate tecniche costruttive e le evoluzioni socio economiche che caratterizzavano lo sviluppo di quel Paese, analizza e descrive i presupposti su cui si fonda la nuova concezione della casa, "elencandoli in forma succinta e programmatica:

- a) la composizione media statistica delle famiglie che, col progredire del benessere economico, scende rapidamente;
- b) la graduale e sempre più rapida riduzione del personale addetto ai lavori domestici, che in qualche paese è ormai quasi scomparso;
- c) i nuovi sistemi educativi e normativi della vita dei giovani;
- d) il costante incremento dell'indice relativo alla durata media della vita umana, e perciò l'aumento percentuale delle persone di età avanzata nella compagine familiare o meglio nella composizione della popolazione attuale;
- e) i mutati rapporti di lavoro e la posizione del-

le donne nella vita attiva contemporanea e nella produzione di beni o servizi.

Tutti questi presupposti di carattere sociale, ed altri che facilmente potrebbero ad essi riferirsi come evidenti corollari, mirano in definitiva a rappresentare sempre più chiaramente il bisogno di una vita domestica e di relazioni sociali completamente sganciate dalle formalità una volta imposte da un codice di convenzioni sociali, che oggi si ritengono superate. [...] non pochi dei compiti che una volta venivano svolti in casa, a cura specialmente della madre di famiglia e delle altre donne che la aiutavano nelle sue delicate incombenze, oggi sono svolti fuori di casa in appositi edifici destinati a un preciso e specifico scopo; per esempio l'assistenza sanitaria oggi vien data nelle cliniche o negli ospedali e non nell'ambito domestico; le feste, i ricevimenti si danno fuori di casa, l'istruzione viene impartita nelle pubbliche scuole, e via dicendo."

Carbonara, con la sua lucida analisi anticipa molte tematiche dell'evoluzione sociale, tecnologica e produttiva e conseguentemente dei nuovi problemi dell'abitare, o meglio cui le abitazioni dovrebbero offrire risposte, entrando in sintonia con questo sviluppo:

- "l'accorciamento della giornata lavorativa e il conseguente aumento del tempo libero, l'aumentato benessere sociale, il maggiore reddito di lavoro e quindi anche il maggiore potere di acquisto di sempre più larghe masse di individui, anche in giovane età;
- la più ampia indipendenza economica dei singoli individui, uomini e donne, e delle famiglie di recente formazione, sottratte al vincolo dell'unico asse patrimoniale;
- la nuova visione dell'unità familiare, che una volta era irrobustita anche da un preciso e concreto tornaconto economico, diremmo quasi aziendale, specialmente nelle famiglie contadine, ed oggi invece è basata soprattutto su molto più labili vincoli affettivi;
- il sorgere di nuove fonti di lavoro dovunque ubicate a causa delle tante attività promosse dalla vita moderna, anche in località una volta lontane;
- lo spostamento di larghe masse di abitanti dalle zone agricole, specialmente da quelle di più scarso reddito, verso zone industrialmente più progredite;
- la preferenza oggi data, proprio per le suddette ragioni, alla casa d'affitto oppure alla casa in condominio che non richieda cospicui investimenti e che in qualsiasi momento possa essere smobilizzata;
- la necessità, dunque, di un continuo rinnovamento nel mercato edilizio, secondo quanto avviene in altri campi commerciali;

- il larghissimo uso, ormai divenuto quasi universale, di prodotti manifatturati, dalle confezioni vestiarie ai cibi preparati in scatola, dai medicinali agli oggetti di consumo;
- l'avvento dell'automobile e di tutti gli altri mezzi di trasporto, specialmente se individuali;
- la facilità delle comunicazioni per mezzo del telefono, della televisione;
- l'enorme diffusione di apparecchi elettrodomestici di ogni genere, dai più semplici ai più complessi;
- l'automazione e la meccanizzazione in generale;
- i nuovi criteri di produzione di massa e di aperture commerciali alla produzione stessa, e quindi l'immissione sul mercato, a prezzi convenienti e con pagamento rateale, di nuove e più complete apparecchiature idrosanitarie, di cucine, guardaroba, mobili e arredamenti completi;
- lo sviluppo di più completi ed efficaci sistemi di riscaldamento e di ventilazione, che hanno addirittura rivoluzionato la distribuzione della casa;
- l'enorme diffusione del vetro, nelle più svariate forme di impiego, per tanti usi che una volta non sarebbero stati nemmeno immaginabili;
- la nuova tecnica di illuminazione artificiale ed alcuni ritrovati del tutto moderni, come i frangisole per attenuare le conseguenze di una eccessiva illuminazione naturale;
- la facilità di pulizia e di messa in ordine della casa moderna rispetto a quella del passato, grazie appunto alla chiarezza della pianta, alla semplicità dei mobili e alla abbondanza dei detersivi e di altri mezzi atti a pulire;
- il bisogno di quiete e di silenzio, resosi oggi tanto più necessario proprio per lo sviluppo assunto dalla vita moderna, così caotica e rumorosa, e perciò anche la tendenza attuale a perfezionare proprio i metodi per la lotta contro i rumori;
- la maggiore attenzione oggi rivolta al colore, sia nel senso commerciale che in quello relativo alla fisiologia dell'uomo e all'abitabilità della casa."

Sarà però dopo la Seconda Guerra Mondiale, tra la fine degli anni '40 e i primi anni '50 del secolo XX, che l'Italia potrà vantare un significativo sviluppo e il definitivo affrancamento dalle ristrettezze e miserie del passato. È il momento del così detto 'boom economico', una fase nella quale, grazie soprattutto alla modificazione della base economica, all'ingresso della donna nel mondo del lavoro, alla crescita della scolarizzazione di massa, si determinano fondamentali rotture rispetto al passato nelle forme dell'abitare e nella organizzazione delle abitazioni.

Dagli anni '70-'80 l'Italia ha continuato la sua crescita, seppur a ritmi inferiori rispetto al boom del dopoguerra ed è diventata uno dei Paesi occi-

dentali con la base economica più sviluppata: la settima od ottava economia del mondo secondo gli ultimi ranking internazionali.

La rapidità delle trasformazioni sociali, in primis quella della famiglia, l'invecchiamento della popolazione, il mutare delle abitudini, l'aumento dei valori e dei prezzi degli immobili, avvenuto parallelamente a quello della tassazione della proprietà immobiliare, hanno impattato in maniera significativa sul rapporto che si era consolidato tradizionalmente tra gli italiani e l'abitazione. Così, a seguito di questi complessi fenomeni, il mercato della seconda casa è entrato in crisi da alcuni anni, mentre nel contempo diminuisce la propensione all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie e si risveglia l'interesse per la soluzione dell'affitto. Emergono con sempre maggiore evidenza fenomeni drammatici che marcano i profondi malesseri sociali che ruotano intorno al problema della casa:

- manca un'offerta di soluzioni abitative per gli studenti fuori sede (gli universitari fuori sede a Milano sono circa 80.000) e, su questa base, si è sviluppato ed è cresciuto un mercato illegale che costituisce una preoccupante realtà in molte grandi città del nostro Paese;

- manca un'offerta abitativa adeguata per giovani in fase di ingresso nel mondo del lavoro, così come per gli immigrati. Di housing sociale si parla molto, ma questo problema nel suo complesso è ben lungi dall'essere affrontato e la Pubblica Amministrazione appare incapace di offrire soluzioni percorribili come è invece avvenuto in altri Paesi tra cui la Spagna, l'Austria e gli Usa.

Il regime legislativo e fiscale non è favorevole alla locazione ed anzi non pochi proprietari di unità abitative esitano di fronte alla possibilità di affittare la propria proprietà nella consapevolezza delle difficoltà e dei tempi lunghi necessari per liberare l'immobile da un affittuario inadempiente. Questa situazione rende difficile la mobilità lavorativa nel nostro Paese ed è uno dei principali ostacoli che viene segnalato da più parti alla possibile attrazione di società straniere che vorrebbero potenzialmente insediarsi nel nostro Paese. Eppure, a saper guardare alle esperienze di altri Paesi vicino a noi, la soluzione appare possibile. In Germania il regime delle locazioni ha reso possibile un fiorente mercato della casa in affitto che consente a tutti i cittadini tedeschi e agli stranieri e immigrati, che vogliono trasferirsi per motivi di lavoro o studio, di trovare con facilità una soluzione ai propri problemi abitativi. I contratti di locazione non hanno una durata temporale pre-stabilita (tempo indeterminato) e sono più favo-

revoli per il proprietario che, in caso di morosità dell'inquilino, ha la garanzia di poter rientrare in tempi brevissimi in possesso della proprietà. Questo è il motivo per cui la propensione all'acquisto di abitazioni da parte dei cittadini tedeschi è circa la metà di quella dei cittadini italiani.

Il patrimonio immobiliare pubblico tedesco, ovvero l'Edilizia Residenziale Pubblica costruita con i soldi dei cittadini la cui proprietà fa capo alle municipalità, viene gestita da società private in maniera efficiente: i canoni sono ovviamente inferiori a quelli del mercato libero, ma non così bassi come accade nell'edilizia residenziale pubblica di alcune città italiane, la morosità è praticamente inesistente e qualunque abuso viene immediatamente stroncato, mentre i titoli abilitativi per poter avere diritto ad un alloggio pubblico vengono periodicamente monitorati e controllati e questo permette l'assegnazione delle abitazioni pubbliche a chi ne ha effettivamente diritto e bisogno. È possibile che anche nel nostro Paese di possa cominciare ad affrontare alcuni dei problemi legati all'abitazione soprattutto nelle aree urbane a maggiore densità e tensione abitativa?

Uno spiraglio si apre in questa direzione, infatti alcuni investitori e operatori del Real Estate manifestano interesse a investimenti finalizzati alla costruzione di case d'affitto. Alcune iniziative in questa direzione si stanno muovendo.

L'auspicio è che il legislatore non penalizzi con ulteriori provvedimenti fiscali (vedi ad esempio la riforma del catasto) il mercato immobiliare e in particolare il segmento residenziale, ma che al contrario cresca la consapevolezza che la crescita economica e sociale del nostro Paese passa inevitabilmente anche attraverso la capacità di offrire risposte positive al problema della residenza. ♦





8500 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

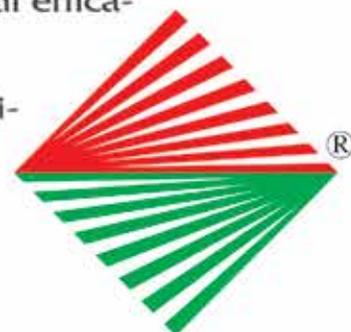
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali ed Immobiliari

Rassegna stampa ANACI

Raccolta di articoli che parlano di ANACI tratti dai più famosi quotidiani italiani nazionali e locali

data> 12 maggio 2017

Il Nuovo Levante



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari



A CURA DI
Moreno Maini
perito industriale, presidente
Anaci Chiavari-Tigullio
e **Silvio Boccalatte**
avvocata, direttore Centro
Studi Anaci Chiavari-Tigullio



UNDICESIMA PUNTATA DELLA NOSTRA RUBRICA

Dal lastrico solare condominiale provengono infiltrazioni: chi paga?

«Dal lastrico solare condominiale, ma ad uso esclusivo della mia vicina di sopra, provengono infiltrazioni nel mio appartamento, posizionato esattamente sotto. Chi paga per i danni che sto subendo?»

«La risposta alla sua domanda è fornita da una recente pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione che affermano "la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo ivi ricaduta nell'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c.". Ciò significa che la sua vicina, titolare del diritto di utilizzo della superficie del lastrico solare, deve essere considerato a ogni titolo come "custode" dello stesso, con conseguente responsabilità a suo carico per i danni caponati. Tuttavia, la responsabilità del proprietario non è esclusiva: c'è anche una concorrente responsabilità del condominio. Infatti il lastrico solare ha comunque la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, e ciò impone in ogni caso all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni e obbliga l'assemblea dei condomini a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria. Potrà essere esclusa la responsabilità del condominio solo nel caso in cui si dimostri che i danni siano la diretta conseguenza di un fatto colposo o doloso del proprietario esclusivo e che non esista alcuna omissione da parte del condominio nella manutenzione della copertura. Il che è oggettivamente molto complesso; può forse accadere nel caso si possa provare che le infiltrazioni siano state cagionate da un uso anormale del lastrico solare da parte della Sua vicina: si pensi al caso in cui la stessa l'abbia indebitamente forato, o vi abbia posizionato sopra oggetti pesantissimi, in grado di lesionare l'impermeabilizzazione. In carenza della suddetta prova contraria, il concorso di responsabilità tra il titolare del diritto di uso del lastrico solare e le unità immobiliari coperte dallo stesso viene presuntivo e, di regola, verrà regolamentato secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c. il quale pone le spese di riparazione o ricostruzione per un terzo a carico dell'utente esclusivo del lastrico solare e per i restanti due terzi a carico delle unità immobiliari coperte da tale elemento architettonico».

Un Amministratore ANACI...
il migliore investimento dopo la tua casa!



ANACI

ANACI Sezione Chiavari - Tigullio
Piazza Cavour 13/1 - 16043 Chiavari
Tel. 0185 307706 Fax. 0185 314882
www.anacichiavari.it
anaci.chiavari-tigullio@anaci.it

data> 22 maggio 2017

la Repubblica



IL CASO

Intesa per le norme Uni sugli amministratori di stabili

Aumentare l'autorevolezza degli amministratori di stabili. È l'obiettivo dell'intesa raggiunta nei giorni scorsi tra l'Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari) e l'Uni, l'ente italiano di normazione. Questo accordo permetterà agli amministratori di accreditarsi volontariamente. L'intesa affonda le proprie radici nella recente esperienza compiuta nel corso dei lavori di aggiornamento della norma Uni 10801 "Requisiti di conoscenza, abilità e competenza degli amministratori di condominio", durante la quale è emersa l'opportunità di una maggiore presenza delle esigenze degli amministratori nelle attività di normazione Uni, soprattutto per quanto concerne quelle tecniche riguardanti il settore immobiliare, dell'implantistica, dei servizi abitativi.

ENIPROCAZIONE/RESINAMIA



NON C'E PACE TRA VICINI

Rumori e odori E nel condominio scoppia la guerra

Migliaia di liti, la mediazione non decolla

Quando la vita in condominio diventa una battaglia. Contenziosi in aumento e anni per avere una sentenza con costi che lievitano per le parti in causa. Ma nessuno depone "le armi"

Andrea Gianni
MILANO

PROVE di canto in appartamento, chitarre strimpellate giorno e notte, odori di cibi etnici che si diffondono sulle scale. Immane contenziosi per i parcheggi e per la raccolta dei rifiuti, famiglie in ritardo con il pagamento delle spese comuni. E il condominio rischia di diventare una «bomba a orologeria». Sono migliaia le liti condominiali che ogni anno in Lombardia approdano nei Tribunali o negli uffici del giudice di pace, con sentenze che arrivano dopo anni e costi che lievitano per le parti in causa. Secondo dati dell'associazione nazionale amministratori condominiali (Anaci) il 70% degli italiani abita nei circa 1,2 milioni di condomini sparsi sul territorio nazionale. Un numero importante si trova in Lombardia, tra le regioni più urbanizzate. «La maggior parte delle liti sono dovute alla ripartizione delle spese - spiega Francesco Burrelli, presidente dell'Anaci - e anche alla mancata manutenzione e al mancato rispetto di regole fondamentali. Il classico esempio è quello degli animali che sporcano spazi comuni. L'istituto della mediazione ha ancora luci e ombre, basti pensare che solo il 30% delle mediazioni va a buon fine, mentre il 70% dei contenziosi finisce davanti a un giudice.

DAL 2013 la mediazione è obbligatoria per le controversie su alcune materie, tra cui le liti condominiali, con l'obiettivo di evitare il sovraccarico degli uffici giudiziari. Gli organismi di mediazione fanno capo all'Ordine degli avvocati, alle Camere di commercio e ad altri enti, che si oc-



IMPEGNO L'avvocato Mario Dotti è uno dei mediatori dell'Ordine milanese

cupano di una mole di contenziosi. Uno spaccato sul fenomeno emerge dai dati, recuperati dal Giorno, relativi all'organismo gestito dall'Ordine degli avvocati di Milano, competente sul territorio del capoluogo lombardo e hinterland. Da gennaio su 130 procedimenti sulle liti condominiali già definiti nessuno è andato a buon fine: 77 non sono mai iniziati a causa della mancata presentazione di una delle parti; 49 si sono arenati al primo incontro e gli ultimi quattro sono andati avanti ma si sono conclusi con esito negativo. Cause che, al termine dell'iter, sono



Francesco Burrelli
Presidente Anaci

La maggior parte delle liti sono dovute alle spese e al mancato rispetto di regole fondamentali per la convivenza

quindi approdate davanti a un giudice. Dati più positivi negli anni precedenti, con una media di un procedimento andato a buon fine ogni dieci. Nel 2016 su un totale di 934 liti condominiali definite (per altre l'iter deve ancora concludersi) è stato raggiunto l'accordo in 98 casi. Scenario analogo nel 2015 (esito positivo in 110 casi su 1011). «Ci sono margini di miglioramento - spiega l'avvocato Carmelo Ferraro, segretario dell'Ordine di Milano - anche se la mediazione è di sicuro uno strumento utile. Molti procedimenti non vanno a buon fine perché la mediazione è obbligatoria, quindi a volte le parti arrivano già intenzionate ad andare davanti a un giudice». L'avvocato Mario Dotti, di professione mediatore, racconta orgoglioso un successo. «Ci siamo trovati davanti a un contenzioso che coinvolgeva 400 persone di un supercondominio e si trascinava da trent'anni - spiega - siamo andati in assemblea condominiale e alla fine è stato trovato un accordo grazie alla mediazione. La spesa per ogni condominio è stata di pochi euro a testa, con un grosso risparmio di tempo e denaro rispetto alla via giudiziaria».

(1 - continui)



Le spese

Tra le liti più diffuse quelle sul mancato pagamento di spese comuni di manutenzione



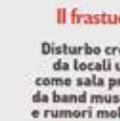
Gli animali

Cani che abbaino a ogni ora ed escrementi lasciati in giardino o negli spazi comuni



I rifiuti

Mancato rispetto della raccolta differenziata e rifiuti abbandonati in luoghi non idonei



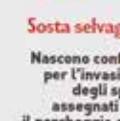
Il frastuono

Disturbo creato da locali usati come sala prove da band musicali e rumori molesti



Cucina etnica

L'odore di fritto o di cibi esotici a volte crea effetti poco gradevoli nel condominio



Sosta selvaggia

Nascono conflitti per l'invasione degli spazi assegnati per il parcheggio auto



Rassegna stampa ANACI

Raccolta di articoli che parlano di ANACI tratti dai più famosi quotidiani italiani nazionali e locali

data > 19 maggio 2017

L'INCONTRO. L'invito di Francesco Burrelli, presidente di Anaci, per la gestione di condomini e immobili

L'appello degli amministratori «Affidatevi ai professionisti»

L'assemblea dei 250 iscritti bresciani a Villa Fenaroli ha rilanciato: «Nessuno può improvvisarsi, al di fuori delle norme c'è il rischio»

Magda Biglia

«Cari cittadini, assicuratevi che il vostro amministratore abbia i requisiti richiesti dalla legge del 2013 che prevede per chi si occupa di un condominio il diploma, l'assicurazione, un corso di formazione di 72 ore e il conseguente aggiornamento annuale. Richiedete il fascicoletto di cui deve essere in possesso. Sono indicazioni precise che interessano da allora le professioni senza Ordine ma regolamentate. Nessuno può improvvisarsi, al di fuori delle norme c'è il rischio». Questo l'invito di Francesco Burrelli, presidente di Anaci, Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, ieri a villa Fenaroli a Rezzato per l'assemblea di una sigla da 8500 iscritti, di cui circa 250 nella provincia.

«A garanzia di chi abita in un edificio a più residenti (il 75 per cento della popolazione, più o meno 45 milioni di persone, in un milione e 200mila stabili), abbiamo anche firmato da poco un protocollo per la certifica dei dirigenti da parte di un ente terzo, l'Uni, in modo che possano partecipare alle commis-



L'assemblea degli amministratori di condominio aderenti ad Anaci che si è svolta ieri a Villa Fenaroli



«Abbiamo anche un protocollo per la certifica dei dirigenti da parte di un ente terzo»

FRANCESCO BURRELLI
PRESIDENTE DI ANACI

sioni riguardanti la materia. È importante affidarsi ai professionisti che hanno responsabilità civile. La gente non è informata a sufficienza, dovremo fare una campagna ad hoc» spiega il presidente. Per esempio, in caso di mancato pagamento delle spese, ora le leggi consentono di attivare subito le procedure per rivalersi fino al pignoramento e

non costringere i condomini a dividere gli ammanchi, ma bisogna agire con prontezza, secondo Burrelli. Un problema grosso resta il contenzioso, altissimo nel nostro Paese, aggravato in talune situazioni da nodi derivanti dalla accresciuta multietnicità dei pianerottoli.

«È UNA QUESTIONE di educazione, di diminuita socialità, si litiga aspramente per il posto della macchina, per i rumori e gli odori. In altre circostanze si può parlare di resistenza a uno scambio culturale che potrebbe divenire positivo. Nel caso dei gruppi di richiedenti asilo, ci vuole buona volontà per aiutare l'integrazione ma anche una politica che non si occupi solamente di dar da mangiare e dormire senza proporre azioni atte alla convivenza, all'accoglienza nella comunità, senza offrire possibilità di lavoro. Il riferimento sono ancora i valori etici» sottolinea il professionista che per la sua categoria cita come necessarie l'affidabilità, la credibilità, la competenza, virtù da mettere sul piatto. La sua idea è che sia sempre meglio cercare una mediazione nelle liti: «Dal 2008 le case hanno perso un 5 per cento ogni anno. Inutile affrontare gli alti costi del tribunale, meglio ragionare». •



LA NOSTRA INCHIESTA

IL GIORNO
Euronext
LA BORSA
CIN

VENERDÌ
5 MAGGIO 2017

la sintesi

La vita in condominio sempre più difficile e litigiosa vista e "vissuta" da un esperto: il presidente milanese dell'Associazione nazionale amministratori condominiali. Ne esce un quadro sul quale riflettere

Andrea Gianni
MILANO

BATTAGLIE tra famiglie trascinate per anni, a volte scatenate da motivi che si perdono nella notte dei tempi. Ritardi sempre più frequenti nel pagamento delle spese collettive, complice anche la crisi economica. E il lavoro dell'amministratore di condominio diventa una sfida quotidiana per mediare tra esigenze diverse e spegnere sul nascere liti che rischiano di approdare in Tribunale e ingolfare gli uffici giudiziari.

Leonardo Caruso, presidente milanese dell'Associazione nazionale amministratori condominiali (Anaci), dal 1990 lavora in una società che attualmente gestisce un'ottantina di nuclei abitativi tra Milano e hinterland.

Quali sono i principali motivi che creano discordia?

«I motivi sono svariati, dall'odore di fritto alle lezioni di canto e pianoforte in appartamento, da ragazzi che organizzano feste in casa a persone che lavorano di notte, disturbando chi vuole riposare. Gran parte delle liti nascono però per motivi economici, in particolare per il mancato pagamento delle spese comuni, come quelle per il riscaldamento della facciata, gli ascensori, l'adeguamento degli impianti, la bonifica dall'amianto. Lavori che in questi anni, con molte case da riqualificare, sono frequenti nei condomini lombardi».

Ha notato un aumento delle persone che non pagano le spese?

«Solo tra le strutture che gestiamo noi il 10-15% dei condomini ha ricevuto decreti ingiuntivi perché non hanno pagato le spese. Un fenomeno che pesa sulla collettività. Negli ultimi 15 anni la situazione è peggiorata, non tanto nei quartieri popolari quanto nelle zone con case di recente costruzione».

Per quale motivo?



Più contenziosi sulle spese

In crescita il numero di condomini che non paga le spese il fenomeno più che i quartieri popolari riguarda zone con case di recente costruzione e giovani famiglie

Persino danni da casella postale

Quelli che si è visto chiedere il presidente Anaci da un condominio dello stabile da lui amministrato perché gli era stata assegnata una casella postale con numero diverso dal suo appartamento

«Vivere in condominio? Ci vorrebbe un patentino»

Il presidente Anaci: scordate le regole della convivenza



“ Mentalità da ricostruire

Un tempo i condomini facevano di tutto per stare alla pari coi pagamenti, il debito era un disonore. Oggi non più

“ Mediazione rifuggita

È uno strumento importante ma non sfruttato perché si preferisce andare in tribunale anche se si sa di avere torto

Leonardo Caruso presidente Anaci

«Spesso le giovani famiglie hanno un lavoro meno stabile, quando viene meno l'impiego crolla tutto e le prime spese che vengono tagliate sono quelle per il condominio. I debiti si accumulano, arrivano i decreti ingiuntivi e nei casi più estremi le case finiscono all'asta. Gli immobili però sono difficili da vendere proprio a causa dei debiti ancora da pagare, che rendono l'acquisto poco appetibile. Al di là della crisi economica, però, il fenomeno è dovuto anche a un cambio di mentalità. Anni fa i condomini facevano di tutto per rimanere alla pari con i pagamenti, anche perché il debito era visto come qualcosa di disonorevole. Adesso c'è un disinteresse diffuso».

La mediazione obbligatoria sembra non decollare, e gran parte dei contenziosi approdano in Tribunale o davanti al giudice di pace...

«La mediazione è uno strumento importante, anche se ancora non è sfruttato nel pieno delle sue potenzialità. Per la nostra esperienza Tribunali come quelli di Milano e Monza lavorano bene, il problema è nella litigiosità dei ricorrenti che non arretrano anche se sono in torto. A volte i condomini diventano bombe a orologeria: nelle case le persone trascorrono gran parte del loro tempo e non è bello trovare famiglie che non si guardano in faccia. Manca il senso civico e la cultura, certe volte penso che prima di comprare una casa una persona dovrebbe fare un patentino per dimostrare di aver imparato le regole di base della convivenza».

In questa battaglia quotidiana qual è il ruolo dell'amministratore di condominio?

«Noi cerchiamo di fare da cuscinetto, e a volte finiamo coinvolti. Pochi giorni fa mi ha chiamato un avvocato, dicendo che il suo cliente voleva farci causa perché gli era stata assegnata una casella postale con il numero di serie diverso da quello del suo appartamento. Non certo un problema irrisolvibile».

(2 - Fin)

Rassegna stampa ANACI

Raccolta di articoli che parlano di ANACI tratti dai più famosi quotidiani italiani nazionali e locali



data> 16 maggio 2017

data> 10 maggio 2017

- Arezzo



ACCORDO ANACI-UNI Amministratori e norme tecniche



Siglato un'intesa fra Anaci e Uni. Con l'accordo, afferma il presidente dell'Anaci, Francesco Burrelli, gli amministratori potranno affermarsi con un ruolo forte nel mondo della normazione tecnica volontaria e consentire una diffusione ancora più ampia della cultura normativa.

Oggi l'apertura del nuovo recapito dove gli amministratori aretini daranno qualsiasi informazione Dubbi sulla vita in condominio? Ora risponde uno sportello



AREZZO Oggi la Confcommercio inaugura ad Arezzo, nella sede di via XXV Aprile 12, lo "Sportello condominio", rivolto a tutti i cittadini che vogliono saperne di più su regole e leggi della vita in condominio. A dare le prime informazioni saranno, a turno, i professionisti iscritti al neoato coordinamento provinciale degli amministratori condominiali e immobiliari. Dopo l'appunta-

mento del 10 maggio, lo Sportello Condominio sarà in funzione ogni primo mercoledì del mese dalle 10 alle 13. Basterà presentarsi direttamente nella sede della Confcommercio di Arezzo oppure, per essere sicuri di ottenere le informazioni desiderate, prenotare un appuntamento al numero di telefono 0575350755 o scrivendo a info@confcommercio.it. "Con questo servizio, gratuito, vogliamo rivolgerci a chiunque viva in un condominio e abbia bisogno di chiarimenti su alcuni temi di particolare importanza", spiega il presidente degli amministratori condominiali aretini Antonello Turriani, "tra i dubbi più frequenti ci sono le modalità di ripartizione delle spese, ma anche i comportamenti corretti da tenere in caso di vicini molesti, cani che abbaiano o altre controversie. E in pochi sanno che a regolare la vita condominiale esiste un regolamento comunale". "Metterci a disposizione degli utenti è un modo per farci conoscere e valorizzare il nostro ruolo, che è fondamentale nella gestione dei rapporti all'interno di uno stabile", sottolinea Turriani, "ancora in troppi oggi si improvvisano nella nostra professione".

data> 9 maggio 2017

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI: CORSO D'AGGIORNAMENTO ANACI. 16 ORE DI LEZIONE A FINE MESE

09/05/2017

LECCO - Scadono il 24 maggio prossimo le iscrizioni al corso di aggiornamento per amministratori di condominio promosso da Anaci Lecco in collaborazione con il collegio dei geometri e geometri laureati della Provincia di Lecco.

Il corso, che si terrà il 30 e 31 maggio dalle 9 alle 18 nella sala convegni della "Casa delle Costruzioni" di Ance Lecco Sondrio (in via Achille Grandi 9 a Lecco), costituisce un obbligo di legge per poter esercitare la professione di amministratore condominiale, in base al DM 140/2014: il mancato assolvimento dell'obbligo di formazione periodica può infatti costituire motivo di revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea o da parte dell'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino.

Diretto da Marco Bandini e organizzato sotto la responsabilità scientifica del direttore del centro studi Anaci Lombardia Eugenio Antonio Corrales, con il coordinamento scientifico di Annalisa Galante e Davide Ollasci, saranno numerosi e qualificati gli interventi in programma con la partecipazione dei seguenti relatori: avv. Laura Torri, avv. Alberto Sangregorio, arch. Elio Ronzoni, dott. Silvano Sala, avv. Arveno Fumagalli, dott.ssa Maria Rusconi, ing. Adriano Alderighi, avv. Luigi Giordano, avv. Paola Motta e ing. Giovanni Torghelle.

Tra i temi affrontati il recupero degli internati, l'adeguamento sismico dei fabbricati, il recupero dei sottotetti e sopraelevazioni, il recupero crediti verso il condomino moroso. Il corso prevede 16 ore di lezioni frontali e si concluderà con un esame finale, il superamento del quale sarà comunicato al Ministero.





E.N.B.I.F. ENTE NAZIONALE
BILATERALE FEDERALE costituito
da ANACI - SACI E CISAL -
CISAL TERZIARIO (EX FENASALC)
SETTORE STUDI PROFESSIONALI
O SOCIETA' CHE AMMINISTRANO
CONDOMINI E PATRIMONI
IMMOBILIARI O EROGANO
SERVIZI INTEGRATI AGLI EDIFICI

Questo Ente opera ai sensi
dell'articolo 2 del Decreto
Legislativo 276/2003 ed eroga
le prestazioni sanitarie
integrative del servizio sanitario
nazionale in favore dei
dipendenti previste dai contratti
collettivi di lavoro stipulati tra
le Parti che lo hanno costituito.

L'Ente effettua inoltre la
certificazione dei contratti di
lavoro, ivi compreso il contratto
di apprendistato, le funzioni di
conciliazione e di formazione.

VANTAGGI PER IL DATORE DI LAVORO

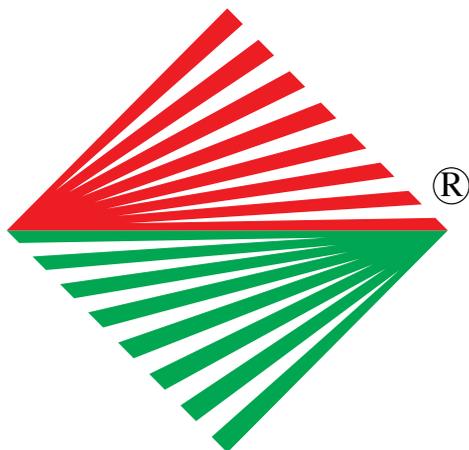
Risponde alle esigenze
specifiche del settore
condominiale.

Abbassa i costi del lavoro.

Favorisce la contrattazione di
secondo livello, per una
maggiore aderenza normativa
alle necessità di ogni studio di
amministrazione.

E' studiato per contrastare,
laddove sussista, il fenomeno
dell'assenteismo.

Tramite la bilateralità
(adesione all'ENBIF), garantisce
servizi ulteriori prestati agli
studi.



ANACI

CCNL

STUDI PROFESSIONALI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SOCIETA' DI SERVIZI INTEGRATI



Il Contratto Collettivo che
regola il rapporto di lavoro
dei dipendenti degli Studi e
della Aziende aderenti
all'Anaci ed al Saci è
innovativo e flessibile,
perché coniuga gli interessi
dei datori di lavoro a
raggiungere
un'implementazione
dell'attività, con quelli dei
lavoratori ovvero ottenere
una giusta retribuzione,
demandando alla
contrattazione di secondo
livello i premi di produttività,
di partecipazione e di
risultato con l'auspicio che il
Governo abbatta davvero il
cuneo fiscale ed implementi
significativamente la
fiscalità agevolata.

CONTATTI

ENBIF NAZIONALE

Via Cola di Rienzo 212

00192 ROMA

Info sul contratto:

infocontratto@enbif.it

validazione attestati e certificazione:

sicurezza_corsi@enbif.it



VANTAGGI PER IL LAVORATORE

Prevede le norme essenziali,
per rispondere ai bisogni
primari della generalità dei
lavoratori.

Riduce le disparità sui poteri
d'acquisto dei lavoratori delle
diverse regioni, attraverso una
retribuzione territoriale
differente.

Assistenza sanitaria
integrativa.

Assicurazione sulla vita e
invalidità.

Tramite la bilateralità
(adesione all'ENBIF),
garantisce servizi ulteriori
prestati ai lavoratori.



di Annalisa Galante
Membro del Comitato Scientifico Abitare Biotech



Abitare BioTech

Rubrica di approfondimento e ricerca sulle novità riguardanti l'abitare ecosostenibile e il risparmio energetico



Energia e certificazione

APE difforme dalla realizzazione? È truffa contrattuale

La Cassazione penale con la Sentenza n. 16644/2017 stabilisce che incorre nel reato di truffa contrattuale chi vende un immobile con prestazioni energetiche difformi a quelle contenute nell'Attestato di Prestazione Energetica

Sostengo, fin dalla nascita della certificazione energetica in Italia (che possiamo datare ufficialmente dal 2007 in avanti), che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE - prima Attestato di Certificazione Energetica ACE) si può configurare a tutti gli effetti come un atto pubblico, essendo esso stesso vidimato - attraverso un protocollo ufficiale - da un Ente Pubblico quale la Regione (all'inizio dal Comune).

Il falso in atto pubblico, o meglio la Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico, è punibile dall'Art. 483 del Codice Penale come segue "[I]. Chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a due anni. [II]. Se si tratta di false attestazioni in atti dello stato civile [449 c.c.], la reclusione non può essere inferiore a tre mesi".

Questo sicuramente riguarda il Certificatore, ma il venditore non è esente dalla colpa, infatti se l'APE attesta il consumo di un edificio, tale informazione deve essere garantita dal venditore al compratore e deve essere un'informazione veritiera. Nel caso in cui i consumi reali fossero sensibilmente diversi, il compratore, rispettando le tempistiche di legge, può richiedere al venditore una riduzione di prezzo oppure, se la differenza di consumo è particolarmente rilevante, la risoluzione del contratto (Art. 1490 del Codice Civile).

Lo conferma una recente Sentenza n. 16644/2017 pubblicata il 4 aprile emessa dalla Corte di Cassazione Penale che ha stabilito che incorre nel reato di truffa contrattuale chi vende un immobile con prestazioni energetiche non corrispondenti a quelle dichiarate nell'APE.

Nel caso in esame la Corte di appello di Milano

assolveva l'imputato dal reato di truffa contrattuale (Art. 640 del Codice Penale). Si contestava la vendita di un immobile con caratteristiche diverse da quelle dichiarate con riguardo alla definizione della categoria energetica. La responsabilità veniva esclusa ritenendo che l'imputato fosse in buona fede in quanto aveva confidato nelle valutazioni dei tecnici che attestavano la conformità delle opere al progetto approvato.

Il ricorso coraggioso

Il difensore della parte civile in causa, però, non si è dato per vinto e ha proposto un ricorso deducendo, come si legge nella Sentenza:

"1. Vizio di motivazione: l'imputato non poteva essere in buona fede tenuto conto del fatto che era consapevole di avere effettuato lavori in eco-



nomia; il fatto che il tecnico certificante avesse ritenuto rispettato il progetto non poteva escludere la consapevolezza degli inadempimenti in capo all'imputato, costruttore, che sapeva di avere utilizzato materiali di qualità inferiore a quella dichiarata, di avere installato serramenti e impianto di riscaldamento non conformi e di non avere rifatto il tetto. 2. Vizio di legge: avrebbe dovuto essere riconosciuto quantomeno il dolo eventuale in quanto il venditore avrebbe dovuto rappresentarsi che la difformità delle opere rispetto al progetto avrebbe avuto delle conseguenze sulla classificazione energetica dell'alloggio".

Giudicando fondato il ricorso, la Cassazione ha osservato che "la difformità tra i lavori eseguiti e quelli progettati e la conseguente vendita dell'immobile con una classe energetica effettiva non corrispondente a quella dichiarata non poteva sfuggire al costruttore, dato che le opere effettuate risultano meno costose di quelle che avrebbero dovuto essere eseguite per rispettare i parametri energetici contenuti nel progetto.

Poiché il risparmio di spesa conseguente alla esecuzione di opere non conformi a quelle progettate e che avrebbe garantito il rispetto della classe energetica era noto al costruttore, la parte della sentenza che esclude l'elemento soggettivo della truffa esclusivamente sulla base dell'affidamento che l'imputato avrebbe fatto nelle certificazioni di conformità dei tecnici che avevano eseguito il collaudo è manifestamente illogica".

Pertanto, la suprema Corte ha annullato la senten-

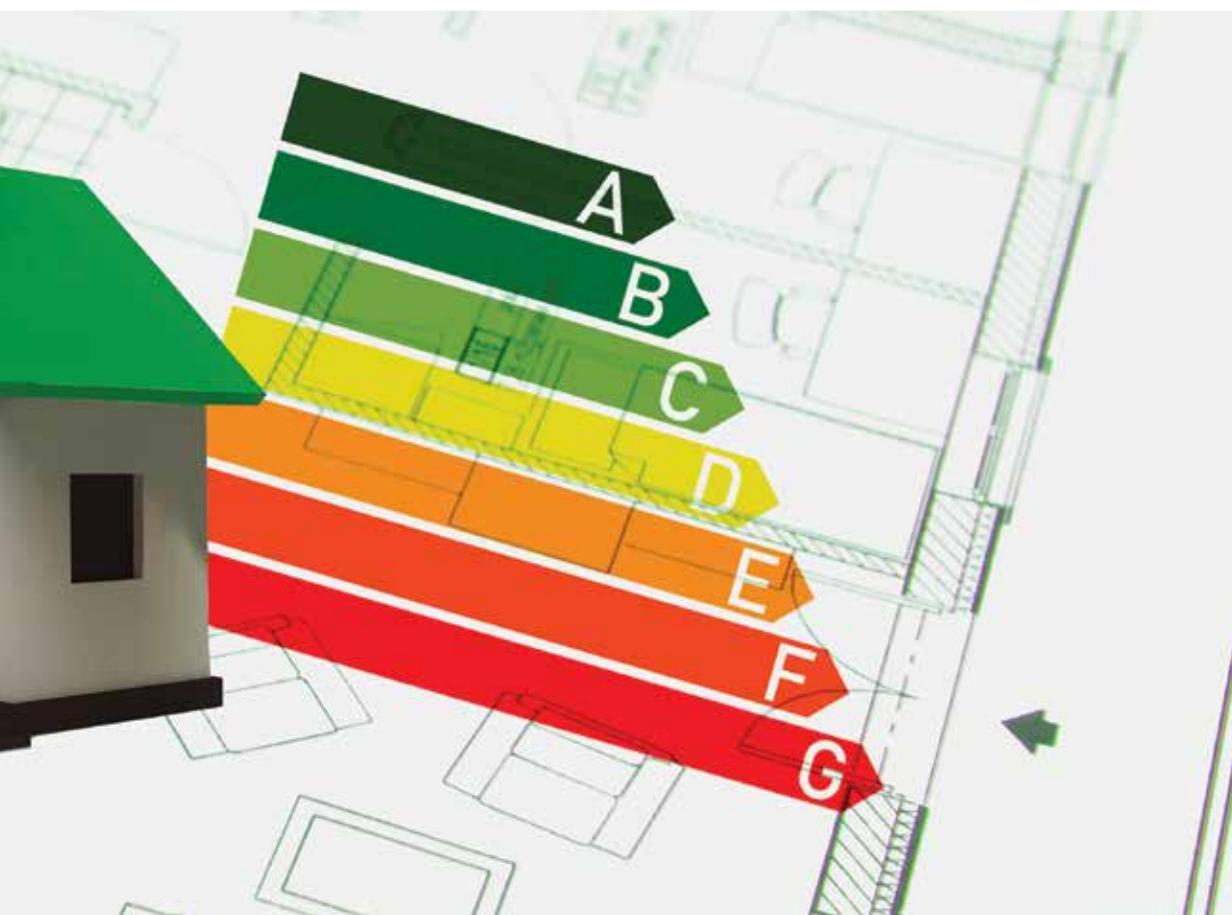
za impugnata con rinvio al giudice civile competente per valore in grado di appello.

Certificatori scrupolosi e imprese qualificate

Sebbene in questo caso il certificatore non sia stato preso direttamente in considerazione nella colpa (ma solo perché il costruttore ha fatto errori macroscopici quali il mancato rifacimento del tetto o l'installazione di impianti non conformi), questa Sentenza fa riflettere su due punti importanti che riguardano sia il tecnico che l'impresa.

Il tecnico certificatore dovrebbe certificare lo stato dell'edificio al momento del collaudo e non in fase di progetto, proprio per non incorrere in errori come quelli fatti dal costruttore nel caso in esame, poiché è tenuto ad attestare lo stato "veritiero" dell'edificio. In questo caso trattato dalla Cassazione l'acquirente non avrebbe ricorso alla giurisprudenza poiché avrebbe pagato il giusto prezzo per un immobile con dei difetti evidenziati dalla certificazione energetica;

L'impresa deve essere qualificata e garante del portfolio di lavori già effettuati almeno negli ultimi 5 anni: un'impresa che costa troppo poco, vale altrettanto e lo dice la Cassazione "Dato che le opere effettuate risultano meno costose di quelle che avrebbero dovuto essere eseguite per rispettare i parametri energetici contenuti nel progetto" non ci può essere buona fede ma si configura il reato di truffa (art. 640 del Codice penale) per aver venduto un immobile con caratteristiche diverse da quelle dichiarate nell'APE. ♦





di Edoardo Riccio
Coordinatore Giuridico CSN



Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

Termoregolazione

I chiarimenti del Ministero

Il Documento del MISE

Il Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) ha emanato alcuni chiarimenti in materia di contabilizzazione e termoregolazione di cui al D. Lgs. 102/2014 articolo 9 comma 5, così come risultante a seguito delle modifiche apportate dal D. Lgs. 141/2016.

Va innanzitutto precisato che il documento non ha alcun valore giuridico ai fini interpretativi e qualsiasi Giudice potrà ignorarlo.

Tuttavia, alcuni spunti possono essere utili per una lettura della norma almeno in riferimento a quelle parti che generano difficoltà interpretative.

Edificio polifunzionale

Una di queste è la definizione di “edificio polifunzionale” di cui all’articolo 2 lettera p): “edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell’energia acquistata”.

Ciò che genera confusione è il seguente passaggio “destinato a scopi diversi”. Secondo il MISE, nel caso in cui un edificio appartenga ad un unico soggetto (persona fisica o giuridica), a prescindere dal fatto che la destinazione d’uso sia unica o meno, ma vi sia la necessità di ripartire le spese energetiche tra più soggetti, trovano applicazione gli obblighi di procedere all’adozione dei sistemi di contabilizzazione e di termoregolazione.

L’interpretazione convince e coincide con le indicazioni date da ANACI nei convegni.

La norma che prevede l’obbligo di installazione dei sistemi di contabilizzazione è il D. Lgs. 102/2014 che, in ossequio alle proprie finalità, stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell’efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell’obiettivo nazionale di risparmio energetico. Il decreto, inoltre, detta norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli sul mercato dell’energia e a superare le carenze del mercato che frenano l’efficienza nella fornitura e negli usi finali dell’energia.

A tal fine l’articolo 9 comma 5 prevede, alle lettere b) e c), che nei condomini e negli edifici

polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l’installazione entro il 30 giugno 2017, a cura del proprietario, di sottocontatori per misurare l’effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. Nei casi in cui l’uso di sottocontatori non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali, per la misura del riscaldamento si ricorre, a cura del medesimo proprietario, all’installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all’interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali.

Innanzitutto emerge che la definizione fa riferimento all’occupazione di almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell’energia acquistata. Occorre, pertanto, come primo requisito, che vi sia un impianto termico posto al servizio di almeno due unità immobiliari.

Il termine “occupato” fa riferimento all’utilizzo dello stesso e non al rapporto contrattuale in base al quale l’unità immobiliare sia occupata. Si ritiene, pertanto, che l’occupante possa essere tale in virtù di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione) oppure in virtù di un diritto personale di godimento (locazione o comodato).

Sembrerebbe di poter ritenere che la locuzione “edificio destinato a scopi diversi” faccia riferimento all’edificio nel suo insieme e non alle singole unità immobiliari. Quindi parrebbe di escludere che il riferimento sia alle attività nelle unità immobiliari le quali debbano essere diverse tra loro (ad esempio una artigianale ed una abitativa). D’altro canto, anche nella definizione di “condominio”, viene fatto riferimento all’edificio e non alle attività al

suo interno. Si consideri anche, per quanto attiene all'edificio polifunzionale, che il riferimento alle singole unità immobiliari è fatto per l'occupazione e non per l'attività in esse esercitata.

Se il legislatore avesse voluto fare riferimento alle attività svolte all'interno delle singole unità immobiliari, avrebbe citato le classi catastali (queste fanno in effetti distinzione tra gli scopi: abitativo, industriale, sportivo ecc):

Il termine "scopi diversi" potrebbe fare riferimento agli altri edifici i cui scopi sono indicati sempre nelle definizioni del medesimo decreto legislativo 102/2014, quindi gli edifici della pubblica amministrazione.

In ogni caso, verrebbe da escludere che la diversità degli scopi sia riferita all'utilizzo delle singole unità immobiliari (nel senso che debbano essere utilizzate per almeno due scopi diversi, cioè, ad esempio, commerciale e abitativo) per vari motivi. In primo luogo per quanto sopra detto. In secondo luogo, se il riferimento fosse all'utilizzo della unità immobiliare, si avrebbe che l'obbligo sarebbe escluso qualora, in un edificio composto da 50 unità immobiliari, queste siano occupate tutte ad abitazione mentre, se una di esse dovesse improvvisamente divenire un ufficio, scarterebbe l'obbligo.

Si ricordi che lo scopo della norma è quello di "favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime" (articolo 9 comma 5 capoverso).

In tale disposizione, il legislatore fa espresso riferimento alle sole unità immobiliari ed all'obiettivo di portare gli occupanti (siano essi conduttori, comodatari o proprietari) a diminuire il prelievo di energia al fine di risparmiare denaro e, conseguentemente, energia.

Le differenze di fabbisogno del 50%

Qualche perplessità genera invece l'interpretazione del MISE per il caso della mancata applicazione della 10200 ai fini della ripartizione della spesa qualora vi siano differenze di fabbisogno termico superiori al 50%. Secondo il Ministero il calcolo del fabbisogno può essere effettuato in riferimento a sole due unità immobiliari. Il parere

sembrerebbe non conforme al dettato normativo. Quest'ultimo prevede che il calcolo debba essere effettuato "per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio". La locuzione, letteralmente, sembra quindi fare riferimento a tutte le unità che formano il condominio, quindi non solamente due. Diversamente, non avrebbe avuto motivo il Legislatore di specificare "costituenti il condominio".

Si ricordi che la relazione, in questo caso, deve essere asseverata e una interpretazione non corretta potrebbe esporre i condomini alla sanzione amministrativa di cui all'articolo 16 del medesimo D. Lgs. 102/2014

La 10200 in assenza di contabilizzazione

Nel caso in cui non siano stati installati i sistemi di contabilizzazione in quanto non ne ricorrono i presupposti di legge, non vi è obbligo alcuno di ricorrere alla norma tecnica UNI 10200 per la ripartizione delle spese del riscaldamento.

Non è sufficiente la delibera per escludere le sanzioni

La sola delibera di installazione non pone al riparo dalle sanzioni i singoli Condomini che, a causa dei ritardi sia nell'assunzione della delibera sia dovuti all'impresa che non effettua le opere, non si siano adeguati entro la scadenza del 30/06/2017.

Il MISE si concentra anche sui seguenti aspetti:

- sono vietati i coefficienti correttivi;
- è obbligatorio contabilizzare l'acqua calda sanitaria;
- per la contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria è possibile utilizzare un contatore volumetrico;
- i "contaore" non possono essere equiparati ai sistemi di contabilizzazione; i "contaore", infatti, misurano il tempo di accensione ma non la quantità di energia consumata;
- nel caso di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, è consentito il funzionamento dell'impianto termico per tutte le 24 ore soltanto se presente un programmatore che consenta la regolazione della temperatura almeno su due livelli nell'arco delle 24 ore. ♦





Ministero dello Sviluppo Economico

Direzione generale per il mercato elettrico, le rinnovabili e l'efficienza energetica, il nucleare

Divisione VII – Efficienza energetica e risparmio energetico

**CHIARIMENTI IN MATERIA DI TERMOREGOLAZIONE E
CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE**

APPLICAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 4 LUGLIO 2014, N. 102 – ARTICOLO 9, COMMA 5

GIUGNO 2017

Introduzione

Il presente documento si propone di fornire chiarimenti per l'applicazione delle disposizioni previste dal decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, e in particolare dell'articolo 9, comma 5, in materia di termoregolazione e contabilizzazione del calore negli edifici.

Il documento riporta, per ogni disposizione oggetto di analisi, il dubbio riscontrato con maggior frequenza e il relativo chiarimento.

Il documento è stato predisposto con il supporto tecnico di ENEA e CTI e i contenuti sono stati oggetto di confronto con le principali associazioni di categoria del settore.

#	DOMANDA	RISPOSTA
1	E' vero che qualora sussistano le condizioni previste dal secondo periodo della lettera d) dell'art. 9, comma 5 del D.lgs. n. 102/2014, la quota volontaria deve essere assunta al minimo per il 70% dell'importo complessivo?	Si. Si precisa inoltre che in tale procedura è indicato un campo di utilizzo dal 70 al 100 % dell'importo complessivo. L'adozione di tale procedura è comunque indicata come possibilità e non come obbligo.
2	Esiste un quorum minimo assembleare per deliberare un criterio di riparto degli importi in presenza di termoregolazione e contabilizzazione?	Si. Tale criterio è sancito dall'art. 26 comma 5 della Legge n. 10/1991 che dispone di fare riferimento al comma 2 dell'articolo 1120 del Codice Civile, ove si prevede che la decisione sia assunta con la maggioranza degli intervenuti in assemblea, rappresentanti di almeno la metà del valore dell'edificio.
3	E' obbligatorio produrre una diagnosi energetica dell'edificio ai fini dell'attuazione delle disposizioni in materia di contabilizzazione del calore previste dall'articolo 9 del D.lgs. n. 102/2014?	No.
4	Un edificio con unica proprietà che, a prescindere dal fatto che la destinazione d'uso sia unica o meno, abbia la necessità di ripartire le spese energetiche con più locatari, è da considerarsi un edificio soggetto all'obbligo di adeguarsi a quanto previsto dall'articolo 9 del D.lgs. n. 102/2014?	Si. Il D.lgs. n. 102/2014 definisce l'edificio polifunzionale come un "edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata", di conseguenza vi è la necessità di ripartire la spesa per la fattura dell'energia acquistata, indipendentemente dalla proprietà del fabbricato.
5	E' prevista la possibilità di esenzione dall'obbligo di installazione di sottocontatori o di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore?	Si, qualora sussista un'impossibilità tecnica all'installazione di sottocontatori o una inefficienza in termini di costi e una sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali, di cui all'art. 9, comma 5, lettera b) del D.lgs. n.102/2014. Tale impossibilità o inefficienza deve essere documentata tramite apposita relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato; la suddetta relazione può fare riferimento alla UNI EN 15459. Qualora poi sussista un impedimento anche per l'installazione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore da installare in corrispondenza a ciascun corpo scaldante secondo quanto prescritto dall'art. 9 comma 5, lettera c) del D.lgs. n.102/2014, deve essere prodotta una ulteriore relazione tecnica di un progettista o un tecnico abilitato con specifico riferimento alla UNI EN 15459.
6	Esiste un obbligo di suddivisione delle spese secondo UNI 10200 in assenza di dispositivi di contabilizzazione (sottocontatori) o di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore?	No.
7	Il nostro condominio ha deliberato l'installazione di un sistema di termoregolazione e contabilizzazione, ma l'installatore che abbiamo scelto non riesce ad installarlo entro le scadenze previste dalla legge, per la gran mole di lavoro che deve affrontare in questo periodo. In tal caso si è passibili di sanzione o la deliberazione è sufficiente a escludere tale possibilità?	La delibera non è sufficiente per adempiere all'obbligo. E' infatti necessaria l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione entro i termini di legge.
8	L'obbligo di contabilizzazione del calore è previsto anche per gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda sanitaria (ACS)?	Si. Tale obbligo è previsto dall'art. 9 comma 5, lettera b) del D.lgs. n.102/2014.
9	Ai fini della suddivisione degli importi per i consumi degli impianti centralizzati di produzione di acqua calda sanitaria (ACS), un contatore volumetrico può essere assimilato a sottocontatore così come definito all'art. 2 comma qq-bis) del D.lgs. n.102/2014?	Si.

10	In relazione agli obblighi di cui all'articolo 9, comma 5, del D.lgs. n. 102/2014, il contaore è assimilabile al sottocontatore?	No.
11	In un edificio, il proprietario dell'abitazione all'ultimo piano ha modificato l'impianto condominiale a colonne montanti, trasformando da radiatori a pavimenti radianti. Tale situazione rende impossibile l'installazione dei ripartitori negli altri appartamenti?	No. Il proprietario dell'ultimo piano dovrà dotarsi di opportuni contabilizzatori diretti, come previsti dal comma 5, lettera b) dell'art. 9, mentre per la restante parte del condominio è possibile installare un sistema di termoregolazione e contabilizzazione indiretto, come previsto dal comma 5, lettera c) del D.lgs. n. 102/2014.
12	L'inefficienza in termini di costi di cui all'art. 9, comma 5, lettere b) e c), e comma 7 dell'art. 16 del D.lgs. n. 102/2014 deve essere provata per ciascuna unità immobiliare oppure per tutto il condominio?	La perizia tecnica deve essere fatta con riferimento a tutto il condominio o edificio polifunzionale. La condizione di "inefficienza in termini di costi" indicata nella legge non può riferirsi ad una singola unità immobiliare e quindi esimere eventualmente tale unità dall'installazione dei dispositivi previsti e dalla conseguente suddivisione dei costi secondo i consumi individuali.
13	Nel conteggio di fine anno dei consumi rilevati, è per legge ammesso prevedere cosiddetti "fattori di compensazione" per l'ubicazione sfavorevole di singole unità immobiliari?	No. La normativa non prevede la possibilità di utilizzo di fattori di compensazione.
14	In relazione agli obblighi di cui all'articolo 9, comma 5, del D.lgs. n. 102/2014, gli incentivi devono essere considerati, quindi stimati, nella redazione della valutazione economica per la verifica della convenienza sotto il profilo dei costi rispetto ai risparmi attesi?	No, in quanto in fase di valutazione dell'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore non è noto se tutti coloro che sono tenuti all'installazione dei sistemi suddetti siano in possesso dei requisiti per l'accesso agli incentivi.
15	In quali casi la UNI 10200:2015 è inapplicabile?	Nei casi in cui, nell'edificio oggetto di analisi sia presente un servizio di climatizzazione estiva centralizzato, poiché tale servizio non è compreso nel campo di applicazione della norma.
16	L'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione consente il funzionamento dell'impianto termico per tutte le 24 ore?	Il funzionamento dell'impianto termico per una durata giornaliera superiore alle ore di cui all'articolo 4, comma 2, DPR 74/2013, è consentita solo se si ricade in una delle condizioni di cui al comma 6 dello stesso articolo. In particolare, nel caso di installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, è consentito il funzionamento dell'impianto termico per tutte le 24 ore soltanto se presente un programmatore che consenta la regolazione della temperatura almeno su due livelli nell'arco delle 24 ore.
17	In relazione all'articolo 9, comma 5, lettera d), del D.lgs. n. 102/2014, come è calcolata la differenza di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio al fine di verificare se questa superi il 50 per cento?	La procedura suggerita per la verifica del calcolo delle differenze di fabbisogno delle singole unità immobiliari è di tipo iterativo, come di seguito indicato: <ul style="list-style-type: none"> • calcolo del fabbisogno ideale di energia termica utile di due unità immobiliari (si consiglia di iniziare il calcolo dalle due unità che per esposizione e posizione potrebbero avere evidenti differenze di fabbisogni ideali); • confronto dei fabbisogni per metro quadro tra le due unità immobiliari suddette e determinazione della relativa differenza. La formula da utilizzarsi è la seguente: $\frac{(\text{Fabbisogno termico massimo} - \text{Fabbisogno termico minimo})}{\text{Fabbisogno termico massimo}}$ • Se la differenza suddetta è inferiore al 50%, allora si procederà a valutare il fabbisogno ideale di energia termica utile di altre unità immobiliari al fine di verificare se questa superi il 50 per cento.



di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro



BONUS ASILO NIDO

L'INPS, con la Circolare n. 88 del 22 maggio 2017, interviene per fornire le istruzioni in merito all'erogazione mensile per il bonus asili nido (1.000 euro annui). L'Istituto erogherà mensilmente il bonus pari a 90,91 euro per:

- Il buono per il pagamento di rette relative alla frequenza di asili nido pubblici e privati;
- Il buono per l'introduzione di forme di supporto presso la propria abitazione a favore dei bambini affetti da gravi patologie croniche.

I suddetti benefici sono corrisposti direttamente dall'INPS che, su domanda del genitore, provvede al pagamento dell'importo fino ad un massimo di 1.000 euro.

DIS-COLL per il 2017: al via le domande

L'INPS, con la Circolare n. 89 del 23 maggio 2017, interviene per fornire le istruzioni operative per chi ha perso il lavoro dal 1° gennaio. L'Istituto precisa, in particolare, che:

- per la fruizione dell'indennità DIS-COLL i lavoratori con contratto di collaborazione devono presentare apposita domanda all'INPS, esclusivamente in via telematica, entro il termine previsto a pena di decadenza di sessantotto giorni dalla data di cessazione del contratto di collaborazione; tuttavia,

Al fine di gestire adeguatamente le cessazioni dei rapporti di collaborazione intercorse tra il 1° gennaio 2017 e la data di pubblicazione della circolare in esame (23 maggio 2017), il termine di sessantotto giorni per la presentazione della domanda di DIS-COLL decorre dal 23 maggio 2017.

VAIDITÀ DEL LICENZIAMENTO ANCHE CON LETTERA NON SOTTOSCRITTA DAL DATORE DI LAVORO

Con la Sentenza n. 12106 del 16 maggio 2017 la Corte di Cassazione ha chiarito che: «La produzione in giudizio d'una lettera di licenziamento priva di sottoscrizione alcuna o munita di sottoscrizione proveniente da persona diversa dalla parte che avrebbe dovuto sottoscriverla equivale a sottoscrizione, purché tale produzione avvenga ad opera della parte stessa nel giudizio pendente nei confronti del destinatario della lettera di licenziamento medesima.»

CO.CO.PRO CON MOTIVAZIONI GENERICHE DEL PROGETTO TRASFORMANO IN LAVORO SUBORDINATO

Con la Sentenza della Corte di Cassazione del 10 maggio 2017 n. 11427 del 10 maggio 2017 la Corte di Cassazione è intervenuta in merito alla legittimità di un rapporto di collaborazione a progetto nel caso in cui le motivazioni del progetto siano generiche. Nel caso di specie la Suprema Corte ha convertito in subordinazione un contratto di collaborazione il cui progetto era fondato su generici concetti di "organizzazione" e "miglioramento" dell'impresa e non entrava nella specificità della motivazione della prestazione del collaboratore nell'assetto dell'impresa.

IN CASO DI NUOVE RIPARTIZIONI DI MANSIONI SI PUO' PROCEDERE AL LICENZIAMENTO

In tema di licenziamento per giustificato motivo oggettivo, la Corte di Cassazione ha statuito la piena legittimità del provvedimento espulsivo nei confronti del dipendente da parte dell'azienda in utile, purché il cambiamento nell'organizzazione tecnico-produttiva risulti autentico.

In particolare, con la Sentenza n. 13015 del 24 maggio 2017 viene ribadito che il giustificato motivo oggettivo sussiste anche soltanto in caso di una diversa ripartizione di determinate mansioni fra il personale in servizio, all'esito della quale una o più posizioni lavorative risultino in esubero e non riassorbibili col repechage.

IL RIENTRO ANTICIPATO DALLA MALATTIA E' CONSENTITO A CONDIZIONE CHE VENGA RETTIFICATA LA DATA DI FINE PROGNOSI

L'INPS, con la Circolare n. 97 del 2 maggio 2017, ha fornito delle indicazioni di tipo operativo in merito alle modalità con cui richiedere la rettifica della data di fine prognosi riportata sul certificato medico, nell'eventualità di riduzione del periodo di malattia.

Più precisamente l'INPS sottolinea che in caso di rientro anticipato al lavoro la presenza sul luogo di lavoro del prestatore di lavoro sarà possibile solamente se il certificato medico viene rettificato come sopra illustrato l'eventuale inadempienza a tale obbligo è sanzionabile, per il lavoratore, con le sanzioni già previste per i casi di assenza ingiustificata alle visite di assenza ingiustificata alle visite di controllo.

DURC IN PRESENZA DI DICHIARAZIONE DI ADESIONE (rattamazione ruoli)

L'INPS con la circolare n° 80 del 2 maggio 2017 è intervenuta in merito al rilascio del Durc (regolare) per le imprese che hanno presentato domanda di rottamazione delle cartelle Equitalia entro il 21 aprile 2017. Le novità riguardano il rilascio del Durc online a partire dal 24 aprile 2017 nei confronti dei contribuenti con debiti nei confronti dell'Istituto affidati ad Equitalia.

In particolare, sia l'INPS che l'INAIL chiariscono che a decorrere dal 24 aprile 2017, nel caso in cui per i debiti nei confronti dell'Istituto affidati all'Agente della Riscossione il debitore abbia presentato entro il 21 aprile 2017 dichiarazione di adesione alla definizione agevolata prevista dall'articolo 6 del DL n. 193/2016, la procedura Durc On Line, fermi gli ulteriori requisiti di regolarità contrattuale previsti dall'articolo 3 del DM 30 gennaio 2015, fornirà in automatico un esito di regola

CeCERTIFICATO MEDICO DI GRAVIDANZA ISTRUZIONI DELL'INPS PER DONNE, MEDICI e DATORI DI LAVORO

L'INPS, con Circolare n. 82 del 4 maggio 2017, ha fornito istruzioni ai medici certificatori per la trasmissione telematica del certificato medico di gravidanza e del certificato medico di interruzione della gravidanza, alle donne e ai datori di lavoro per la consultazione dei certificati stessi.

L'Istituto precisa che ciascuna tipologia di certificato medico di cui trattasi va trasmesso all'Inps esclusivamente quando previsto per la fruizione di una delle prestazioni ricadenti nell'ampio alveo della tutela della maternità e per cui si presenta richiesta, come, ad esempio, nel caso di richiesta del c.d. Premio di 800 euro per la nascita o l'adozione di un minore.

Il datore di lavoro potrà consultare la certificazione, previa autenticazione con PIN o CNS ed inserimento del codice fiscale e del numero di protocollo del certificato, attraverso l'apposita applicazione esposta sul sito dell'INPS.

Riguardo i tempi di attuazione delle predette disposizioni l'INPS prevede un periodo transitorio di 3 mesi dalla pubblicazione della Circolare, durante il quale è riconosciuta al medico la possibilità di rilasciare il certificato con modalità cartacea.

NON LICENZIATO IL DIPENDENTE CHE NON COMUNICA DALL'INIZIO I GIORNI DI ASSENZA PER MALATTIA

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 10838 del 4 maggio 2017 è intervenuta in tema di licenziamento per giusta causa, considerando che la sanzione espulsiva di una dipendente è sproporzionata per un solo giorno di assenza ingiustificata se per il secondo giorno di malattia la lavoratrice ha fornito

il certificato medico. Infatti l'illegittimità del provvedimento espulsivo nei confronti del dipendente turnista che comunica l'assenza per malattia senza indicare sin dall'inizio il numero di giorni, non pone a suo carico l'ulteriore onere di comunicare gli sviluppi della malattia.

LICENZIAMENTO PER ASSENZA DAL LAVORO NON GIUSTIFICATA DA UNO STATO di MALATTIA

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 10154 del 21 aprile 2017 ha affermato che il licenziamento intimato ad un lavoratore dipendente, che – assente dal servizio per malattia – era stato sorpreso fuori dalla sua abitazione a svolgere attività personali, in mancanza di una prescrizione sanitaria che gli consentisse di uscire da casa.

Nel caso specifico, dalla CTU medica espletata in corso di causa è emerso che il dipendente aveva indotto in errore il medico curante con una falsa rappresentazione del suo stato di salute (depressione) e ciò per un mero interesse personale; pertanto, come accertato dalla consulenza psichiatrica, il certificato rilasciato dal medico curante, per di più di lunga durata, non era giustificato dall'effettivo stato di salute del dipendente, che era nelle condizioni fisiche e psichiche idonee per rientrare al lavoro.

ERRATA QUALIFICAZIONE DEL RAPPORTO DI LAVORO ed EVASIONE CONTRIBUTIVA PER I FALSI CO.CO.CO

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 6405 del 13 marzo 2017, riprendendo quanto già espresso in altre recenti sentenze (sentenze n. 5960 e n. 6392), ha ribadito che non è possibile per l'INPS fondare l'accertamento previdenziale su mere presunzioni, occorrendo, invece, prove reali degli illeciti contestati ed anche in questa sentenza La S.C. è intervenuta in merito alla contribuzione dovuta in caso di finto co.co.pro stipulato dal datore per sostenere minori costi rispetto a quelli per rapporto di subordinazione. Più precisamente la Corte ha sentenziato che i tre rapporti- avuti in precedenza - costituivano ordinari rapporti di subordinato, in quanto il progetto non possedeva "alcuna delimitazione funzionale rispetto all'attività aziendale e i progetti individuati erano, in realtà, privi del necessario requisito di specificità e grava sul datore di lavoro inadempiente l'onere di provare la mancanza dell'intento fraudolento e, quindi, la sua buona fede, che non può tuttavia reputarsi assolto in ragione della avvenuta corretta annotazione dei dati omessi o infedelmente riportati nelle denunce sui libri di cui è obbligatoria la tenuta, configurandosi, in questo caso, l'evasione contributiva e non la sola omissione di contribuzione. ♦



di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Invenzioni, cultura e storia

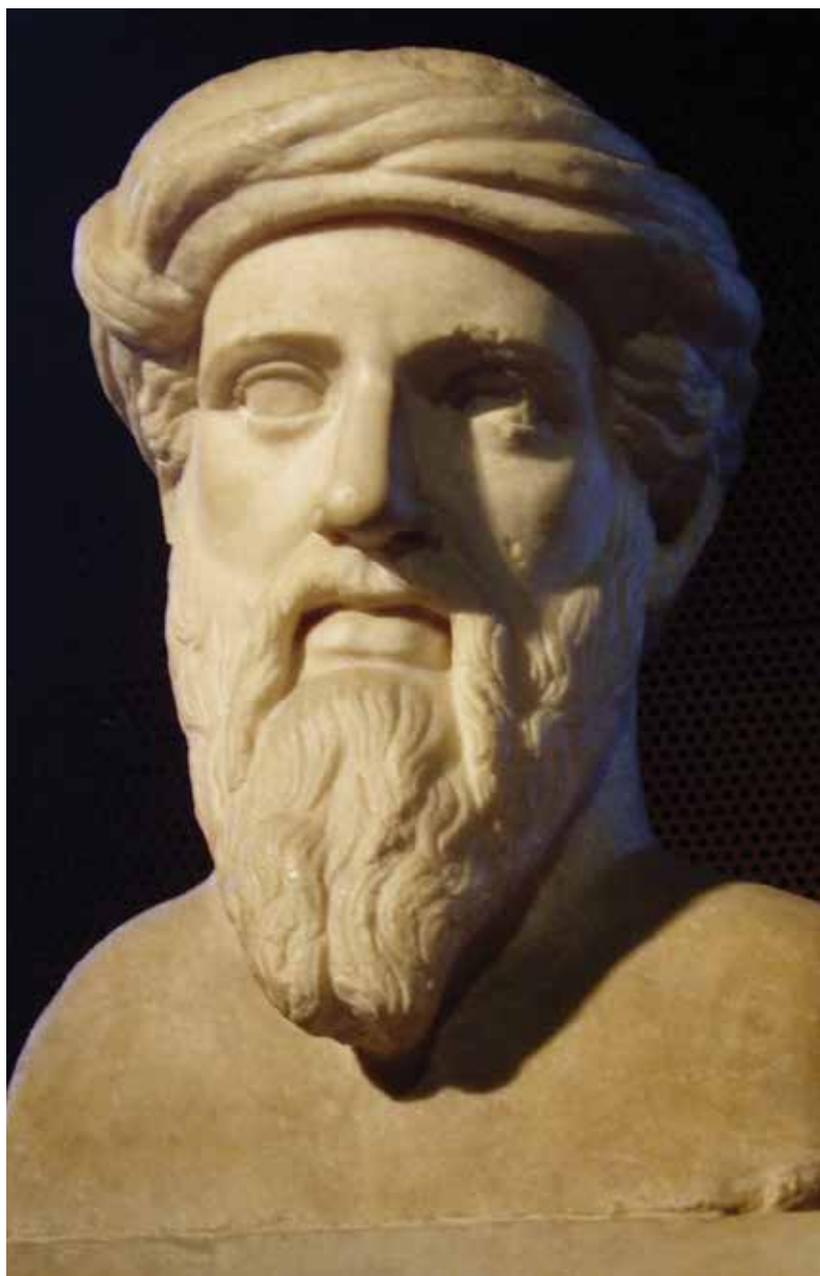
Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese



Pitagora

Fu matematico, taumaturgo, astronomo, scienziato, politico e fondatore a Crotona di una delle più importanti scuole di pensiero dell'umanità: la Scuola pitagorica.

Il nome del filosofo probabilmente deriva da "pithia" il tempio di Apollo e "agorà" la piazza; nacque a Samo 575 a.C., in Grecia, un'isola del Dodecaneso, non lontana dalle coste dell'attuale Turchia. Ancora bambino, fu inviato dal padre a lezione presso un citarista (suonatore di cetra, indistintamente della lira e dell'arpa), un maestro di scuola ed un pittore. Diventato ragazzo si recò a Mileto, da Anassimandro allievo di Talete, dove ha imparato la geometria e l'astronomia. La sua formazione, come sostenuto da molti autori sarebbe composta da più fonti in quanto apprese le scienze matematiche dagli Egizi, dai Caldei e dai Fenici: gli Egizi, infatti, da tempi immemorabili si erano occupati di geometria, i Fenici dei numeri e della scienza dei calcoli, i Caldei dello studio del cielo. In merito al culto degli dei ed alle altre indicazioni concernenti la vita di ogni giorno, affermano che abbia adottato la norma propria dei Magi quando fu loro discepolo. Presumibilmente è vissuto per oltre 80 anni, nella comunità di Metaponto, in Basilicata e lì è morto nel 495 a.C., dopo essersi rifugiato nel piccolo tempio dedicato alle Muse, dove rimase quaranta giorni privo del necessario per vivere. Le notizie sulla sua vita sono contrastanti, infatti altri autori affermano che i suoi amici, nell'incendio della casa dove si trovavano riuniti, si sono lanciati nelle fiamme per aprire una



via di uscita al maestro, formando con i loro corpi una sorta di ponte sul fuoco. Pitagora scampato dall'incendio, raccontano, si diede la morte per il dolore di essere stato privato dei suoi amici. Si suppone che nel corso dei suoi viaggi abbia soggiornato anche in Egitto, in Babilonia e in India, prima di stabilirsi a Crotona, allora colonia calabrese della Magna Grecia, dove raccolse intorno a sé una comunità aristocratica che professava una religione misterica. A Crotona, come raccontato da Dicaerco, si recò in città come un uomo che aveva viaggiato molto, ricco, ben dotato dalla sorte per quanto riguarda la sua persona: un aspetto nobile, grande e di ragguardevole fascino, un'eleganza che si scorgeva nella voce, nel suo carattere e in tutte le altre sue qualità. Pitagora teneva di fronte al sinedrio degli anziani della città discorsi che accesero d'entusiasmo i Magistrati, intrattenuti da argomenti nobili e degni: l'impressione suscitata nei Crotoniati fu così intensa che egli, su invito dei magistrati, rivolse ai giovani, discorsi confacenti alla loro età. In seguito intrattenne con discorsi i ragazzi giunti in frotta dalle scuole; da ultimo parlò alle donne e un'associazione femminile fu costituita in suo onore. Suo padre Mnesarco Apollonio, fu un bravo tagliatore di pietre preziose, sufficientemente agiato per potere pagare al figlio, intelligente e studioso, eccellenti maestri, i migliori cervelli del tempo: il musicista e poeta Ermodame, gli scienziati Talete ed Anassimandro, entrambi di Mileto, il filosofo moralista Biante di Priene e, soprattutto, Fecide di Siro, mitografo e naturalista, un autodidatta formatosi su testi fenici, con il quale Pitagora studiò per sei anni, viaggiando da un'isola all'altra dell'Egeo e visitando i grandi centri commerciali dell'Asia Minore. Il padre di Pitagora, Mnesarco Apollonio, nella sua opera dedicata al figlio, cita anche il nome della madre Pithaide. Tre anni dopo fu a Creta, dove prese moglie e conobbe Epimenide, una sorta di mago, purificatore ed indovino, che si arrogava il privilegio di un rapporto diretto ed esclusivo con la divinità, e si vantava di avere vissuto molte vite; ebbe un figlio, Teagene, e una figlia, Myia. Secondo la testimonianza di Timeo, la figlia di Pitagora, quand'era fanciulla, fu a capo delle ragazze di Crotona, diventata adulta, presiedette il consesso delle donne. Ancora un breve soggiorno a Sparta, per studiarvi le leggi ed il calendario; nel 538 a.C. dopo 18 anni di assenza, ritorna a Samo. Forte delle conoscenze accumulate, Pitagora aprì nell'isola una scuola, che funzionava anche come centro di consulenza scientifica. Con i suoi concittadini, però, i rapporti furono tutt'altro che idilliaci. L'ambizione e la superiorità intellettuale del giovane scienziato non piacevano a nessuno: né ai ricchi arroganti aristocratici, i

quali lo disprezzavano per le sue origini borghesi, né agli invidiosi artigiani, i quali lo ignoravano, né allo spregiudicato Policrate il quale, divenuto il padrone dell'isola, lo snobbava e non gli affidava nessuno dei progetti delle tante opere pubbliche che stavano sorgendo a Samo. Si racconta che riusciva a prevedere infallibilmente terremoti, che prevenne tempestivamente lo scoppio di epidemie, arrestò bufere di vento, impedì inondazioni, sedò la furia di mari e di fiumi per permettere il facile passaggio dei suoi discepoli. Egli era in grado di incantare per mezzo di ritmi, di canti e di incantesimi le sofferenze sia dell'anima, sia del corpo. Nel 548 a.C., dopo una ultima visita a Delo, il suo maestro ed amico morì. Pitagora riprese a viaggiare da solo, ininterrottamente per 12 anni, come rappresentante di commercio del padre. In Egitto, offrendo belle coppe cesellate, si accattivò il favore dei sacerdoti egiziani, i quali lo accolsero come uno di loro e gli aprirono i misteri della loro scienza; fu così che il giovane imparò l'egiziano, la geometria, i pesi, le misure, il calcolo con l'abaco, le qualità dei minerali. Si recò, poi, in Fenicia ed in Siria, e nel 539 a.C. a Babilonia, dove i sacerdoti caldei, anch'essi catturati dalla generosità dello studioso samio, gli insegnarono l'astronomia e la matematica. Fondò a Crotona la sua scuola ma in realtà, l'enunciato del teorema ma non la sua dimostrazione, era già noto in Egitto da più di un millennio. Alcuni studiosi sostengono che i Babilonesi conoscessero già la regola generale del teorema, almeno 4000 anni fa. Siamo davvero sicuri che il celebre teorema di Pitagora sia davvero una invenzione di Pitagora? Secondo un'interpretazione storica, Pitagora imparò i segreti del triangolo osservando il metodo che i "tenditori di funi dell'antico Egitto" mettevano in pratica per costruire degli angoli retti. Questi egiziani... antenati dei geometri, prendevano una fune di una certa lunghezza, chiusa come fosse una collana e divisa in dodici parti uguali segnate da nodi, fissavano poi a terra la fune usando tre pioli, che ponevano in corrispondenza di tre nodi per comporre un triangolo rettangolo con i lati composti rispettivamente di 3, 4 e 5 parti. Da qui, ragionando e provando, Pitagora riuscì a dimostrare il teorema che porta il suo nome.

Pitagora, tuttavia, mantenne segreta la sua scoperta, la divulgazione si deve ad un suo allievo Ippaso di Metaponto. Egli, violando la prescrizione della scuola pitagorica che imponeva il segreto, svelò il teorema; per questo fu cacciato dalla scuola.

Uno dei teoremi più famosi di tutta la Geometria Euclidea è il primo teorema di Pitagora. Esso afferma che il quadrato costruito sull'ipotenusa di un triangolo rettangolo è equivalente alla som-



La Scuola di Atene
Raffaello Sanzio
1509-1511

ma dei quadrati costruiti sui cateti del triangolo considerato. Secondo gli autori più accurati, egli sacrificò una figura di bue agli Dei, fatta di pasta, allorché ebbe scoperto che il quadrato dell'ipotenusa era uguale alla somma dei quadrati costruiti sui cateti. La sua dimostrazione viene attribuita, come dice il nome, al matematico greco Pitagora, anche se è probabile che altre civiltà abbiano scoperto questo teorema ben prima della sua nascita. Scienziato e sciamano, legislatore e oligarca, taumaturgo e filosofo, anzi inventore dello stesso termine di filosofia, mago e oratore, liberatore di città e musico, iniziatore della razionalità greca

ed erede della sapienza esoterica dell'Oriente, fondatore della matematica ricordato soprattutto per un teorema scoperto dieci secoli prima della sua nascita e probabilmente dimostrato dopo la sua morte.

Metaponto, a partire dalla fine del VII secolo a.C., è stata sede di una tra le più importanti colonie greche dell'Italia meridionale. Il Museo presenta la ricostruzione del quadro archeologico del territorio, dalla Preistoria sino al periodo tardo antico e si articola in varie sezioni: l'arrivo dei Greci dall'Acaia (regione del Peloponneso) durante il VII secolo a.C., la formazione della colonia



con l'occupazione del territorio e lo sviluppo della città, il periodo della conquista romana e del graduale abbandono di Metaponto. Una sezione del museo è dedicata alla scoperta o riscoperta di aspetti più o meno noti del "suo" teorema. Oltre a notizie sulla vita e sull'insegnamento di Pitagora, il visitatore potrà cimentarsi con una serie di puzzle attraverso cui scoprire le sfaccettature del famosissimo teorema. La sola dottrina che gli possiamo attribuire con certezza è quella della metempsicosi, cioè della trasmigrazione dell'anima, dopo la morte, in altri corpi. La filosofia può contribuire a liberare l'anima dalle influenze

negative del corpo. La scuola vedeva in Pitagora di Samo il depositario di una sapienza misteriosa e divina e quindi il maestro non poteva essere contraddetto. I Pitagorici sono ritenuti i creatori della matematica come scienza: essi consideravano il numero come l'essenza delle cose. Se le cose sono fatte, il mondo è una sorta di ordine misurabile. Pitagora esortava a porre attenzione a due momenti: a quello che precede il sonno, e quello del levarsi, dopo essersi destati; affermava che era buona cosa dedicarsi in entrambe le occasioni all'esame delle azioni compiute o che si ha in animo di compiere, perché ciascuno possa dare un rendiconto delle azioni passate e fare una previsione del futuro. Per molto tempo, Pitagora ed i suoi discepoli si guadagnarono la stima di molti, tanto che alcune città affidarono loro il governo. L'invidia, però, fece presto scoppiare una rivolta contro Pitagora condotta da Cilone cittadino di Crotona, di famiglia nobile, ma assai superbo, violento ed ambizioso, abile nel rendere il suo ascendente sugli amici e l'influenza derivata dalle ricchezze mezzi per commettere ingiustizia. Per di più, egli si riteneva più che degno di essere iniziato ai misteri della filosofia pitagorica. Egli si recò dunque da Pitagora, esaltando la propria persona e chiedendogli l'ammissione alla sua scuola. Il filosofo, avendo il potere di divinare il carattere di una persona dai segni che offriva il corpo, gli consigliò di andarsene e di badare alle proprie faccende. Questa ripulsa fu per Cilone un grande dolore e si considerò offeso, dato che era di carattere duro e collerico.

L'uno è il parimpari ed è indivisibile, siamo ancora lontano dallo scoprire l'esistenza dello zero. Vi è insomma un simbolismo legato ai numeri. Quindi i numeri sono la legge del cosmo, e il limite (numero dispari) e l'illimitato (numero pari) sono i principi delle cose, accanto ai quali Filolao pose il «parimpari», cioè quell'unità che aggiunta al pari lo rende dispari e aggiunta al dispari lo rende pari. Di qui l'esaltazione della mistica decade, il numero 10, somma del parimpari, del primo pari, del primo dispari e del primo quadrato.

I Pitagorici affermano la sfericità della Terra e dei corpi celesti. Si ricordi che con Aristarco di Samo (3° sec. a.C.), filosofo peripatetico, l'ipotesi pitagorica fu modificata mettendo al posto del fuoco come centro dell'universo, il Sole, anticipando quanto sostenuto poi da Copernico. I discepoli di Pitagora erano divisi in due gruppi: vi erano quelli appena entrati, gli acusmatici, che ascoltavano le dottrine; e quelli già iniziati ai misteri, chiamati matematici. L'isola natale cominciava ad andargli ormai troppo stretta: di qui la decisione di trasferirsi a Crotona, da lui conosciuta attraverso la descrizione che gli aveva fornito l'immigrato

Democede, diventato suo amico. Poiché l'artista e lo scienziato posseggono e offrono visioni complementari del mondo, non stupisce che quando uno di essi osserva l'opera dell'altro, finisca per soffermarsi sugli aspetti a lui più congeniali. Pitagora arrivò all'ardita intuizione che tutto è un numero. La sconfitta del pitagorismo portò a un secolare predominio della Geometria come linguaggio per la descrizione dell'universo, culminato nella scienza galileiana e nell'arte prospettica. Il seme per la rinascita fu gettato da Cartesio, che ridusse i punti geometrici alle loro coordinate: misurate, però, non più dai numeri interi dell'antichità ma da quelli reali della modernità. Per chiudere il cerchio e ritornare a Pitagora era necessario un ultimo passo, che fu compiuto a fine Ottocento: l'ulteriore riduzione dei numeri reali a successioni infinite di interi. Poco dopo, agli inizi del Novecento, anche la Fisica riscoprì i numeri interi, con la rivoluzione dei quanti e la discretizzazione di ogni possibile quantità: dell'energia con Planck, della luce con Einstein, delle orbite degli elettroni con Bohr. Oggi Pitagora è stato riscoperto, in quanto, sia la natura che la sua descrizione matematica sono ormai considerate emanazioni dei numeri interi e un'arte che voglia essere sincera dovrà rendere testimonianza alla verità aritmetica dell'universo. A Pitagora si può attribuire la fondazione dell'ARITMETICA dal greco *Arithmòs*= Numero, con la quale, mediante i Numeri, è possibile spiegare ogni cosa: dal mondo che ci circonda al moto degli astri, al succedersi delle stagioni, dalle armonie della Musica al ciclo della vegetazione. Per Pitagora il Numero è tutto, è l'elemento di cui tutte le cose sono costituite. I Numeri erano divisi in pari e dispari, positivi e negativi, maschili e femminili. L'ordine e la perfezione stanno dalla parte dei numeri dispari mentre, al contrario, il disordine ed il male stanno sempre dalla parte del pari. Il Pitagorismo è una filosofia DUALISTICA nella quale la realtà è spiegata sulla base della contrapposizione tra il bene ed il male, il limite e l'infinito, fra il dispari ed il pari. Sono attribuiti a Pitagora gli studi numerici sulla produzione di suoni armonici della lira, strumento a corde dei Greci e dei Romani, in funzione della lunghezza delle corde.

Il numero 10 è considerato un numero perfetto in quanto risulta dalla somma dei primi quattro numeri (1+2+3+4) che, disposti su quattro linee in ordine crescente, secondo una rappresentazione grafica puntiforme, formano la tetraktys, cioè il triangolo equilatero formato da 10 punti con il lato di 4; è rappresentato dalla figura della Tetrattide, un triangolo con il lato di quattro punti. La tetraktys era considerata figura sacra sulla quale i pitagorici pronunziavano il giuramento più impe-

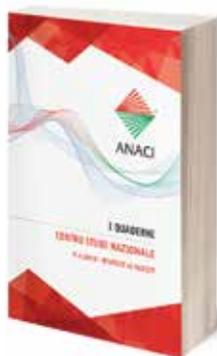
gnativo. A Pitagora viene attribuita anche l'ideazione della TAVOLA PITAGORICA che costituisce il più importante approccio al calcolo numerico, anche se in realtà questo metodo di calcolo era già noto da tempo. Uno dei simboli della scuola pitagorica era il pentagono stellato che si disegna tracciando tutte le diagonali possibili di un pentagono regolare fino ad ottenere una stella a 5 punte. La proprietà più interessante di questa figura è costituita dalle diagonali che, se suddivise da un'altra che la interseca in due parti, l'intera diagonale sta alla parte maggiore come la stessa parte maggiore sta alla parte minore.

L'Anima. Anche l'anima è armonia, e più precisamente armonia degli elementi del corpo, il che farebbe pensare che per i pitagorici sia mortale. Ma ciò sembra in contrasto con la famosa dottrina pitagorica della metempsychosi, secondo la quale l'anima si trova racchiusa nel corpo come in una prigione, per una qualche colpa e, per potersi ricongiungere a Dio, deve pagare il fio di questa colpa trasmigrando molte volte da un corpo all'altro. Probabilmente, dunque, il pitagorismo ammette due tipi di anima: un'anima psichica legata al corpo e un'anima demone immortale. Anche Dio è considerato come un'anima, che è presente in ogni luogo perché è l'anima del mondo.

La vita di Pitagora è avvolta nel mistero, di lui sappiamo pochissimo e la maggior parte delle testimonianze che lo riguardano sono di epoca più tarda. Alcuni autori antichi o suoi contemporanei come danno testimonianze tali da far pensare alla esistenza storica di Pitagora, pur se inserita nella tradizione leggendaria.

Quasi sicuramente Pitagora non lasciò nulla di scritto e le opere "Tre libri" e "Versi aurei" vanno ascritte ad autori sconosciuti, che li scrissero in epoca cristiana o di poco antecedente. Giamblico (Siria, 245 - 325) fondatore di una scuola neoplatonica ad Apamea, in Siria, attesta invece che i primi libri a contenuto pitagorico pubblicati erano opera di Filolao. Esponente della scuola pitagorica; fuggì da Crotone quando, intorno al 450, scoppiò la sollevazione antipitagorica, e si rifugiò a Tebe dove fondò una scuola. Si potrebbe affermare che Filolao fu il primo anticipatore delle idee di Copernico. Né Platone, né Aristotele presero in considerazione le idee di Filolao, che non ebbero quindi seguito e, nonostante Eraclide un secolo dopo riprendesse in qualche modo le sue teorie, con Ipparco e Tolomeo la Terra divenne "definitivamente" immobile. ◆

VACANZA, È SINONIMO DI BUONE LETTURE QUEST'ANNO SCEGLI ANACI!



Scegli tra il volume numero **3** e **4** della collana **"I quaderni del CSN"**
oppure **i primi 2 numeri** della **nuovissima collana "Strumenti Operativi ANACI"**



Luce, Gas e soluzioni per
l'Efficienza Energetica

E.ON e ANACI: soluzioni innovative per i tuoi condomini

e-on

Grazie agli **accordi con ANACI** abbiamo riservato agli amministratori di condominio strumenti esclusivi, che semplificano la vita.

Con il sistema **Myservice** puoi gestire i dati e le spese per ogni singolo punto di fornitura, con facilità. E con **Multifatture** ti basta un click per organizzare le tue fatture e condividerle nel tuo software gestionale.

Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condòmini:

Servizio Clienti Business 800 999 222

eon-energia.com

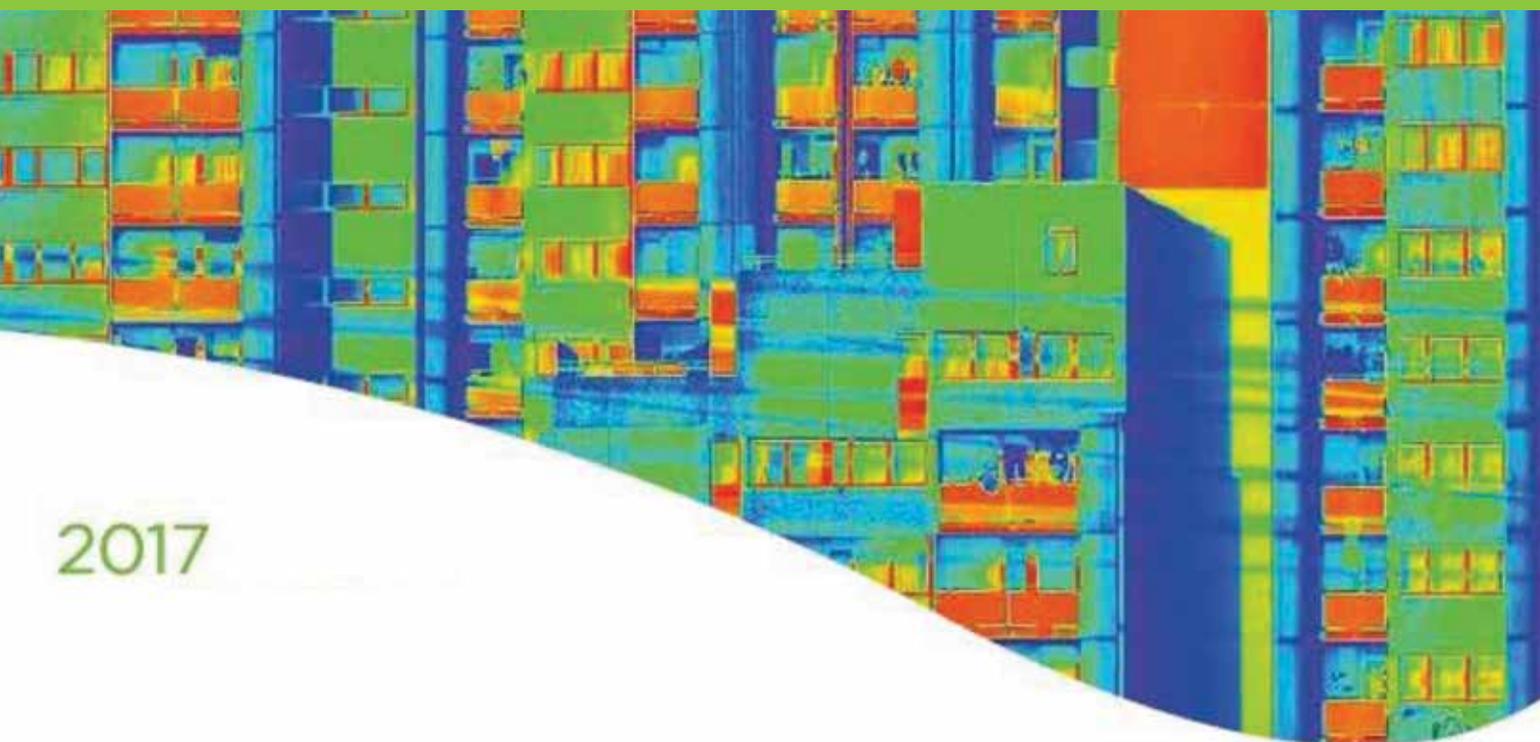
maggio 2017

AMMINISTRARE Immobili



Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI



2017

DETRAZIONI FISCALI DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Parte 1

AGENZIA NAZIONALE
EFFICIENZA ENERGETICA



Il Rapporto è stato curato dall'Agenzia Nazionale per l'Efficienza Energetica dell'ENEA sulla base delle informazioni e dei dati disponibili al 1° giugno 2017.

Per chiarimenti sui contenuti della pubblicazione rivolgersi a:

Unità Tecnica Efficienza Energetica
Centro Ricerche ENEA Casaccia
Via Anguillarese, 301
00123 S. Maria di Galeria - Roma
e-mail: efficienzaenergetica@enea.it

Il Rapporto è disponibile in formato elettronico sul sito internet www.energiaenergetica.enea.it.

Si autorizza la riproduzione a fini non commerciali con la citazione della fonte.

Supervisor: Roberto Moneta, Ilaria Bertini, Nino Di Franco

Project Leader: Alessandro Federici, Domenico Prisinzano

Project Manager: Gabriella Azzolini, Amalia Martelli, Chiara Martini, Mario Nocera, Matteo Scoccianti

Revisione testi: Maria Ludovica Bitonti, Laura Manduzio

RAPPORTO ANNUALE 2017 - Le detrazioni fiscali del 65%

2017 ENEA

Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile

Pubblichiamo il rapporto “Detrazioni fiscali 65% per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente”, curato dall’Agenzia Nazionale per l’Efficienza Energetica dell’ENEA, sulla base delle informazioni e dei dati disponibili al 1° giugno 2017.

Il Presidente Nazionale ANACI – Francesco Burrelli – a nome di tutta l’Associazione ringrazia ENEA e, in particolare, l’arch. Mario Nocera Ricercatore PhD - Energy Manager ENEA per aver gentilmente concesso la pubblicazione, all’interno del vademecum, di un contributo a propria firma sul tema “Lo stock dei condomini italiani e il ruolo dell’amministratore”. ♦

Prefazione

Il momento giusto per riparare il tetto è quando il sole splende

J. F. Kennedy

Come la maggior parte degli italiani, ho sempre considerato la casa un bene imprescindibile, ponendola fra le priorità della mia vita. Inoltre, per renderla un posto piacevole dove vivere, ho sempre prestato una particolare attenzione ai suoi aspetti funzionali, tecnologici, qualitativi ed ecosostenibili che la rendessero ancora più vivibile.

Proprio per questo qualche anno fa, quando non ero ancora stato nominato presidente dell’ENEA, accolsi con molto favore la scelta del nostro Paese di incentivare gli italiani a riqualificare la propria abitazione ottenendo in questo modo un considerevole risparmio energetico e migliorando, al contempo, la qualità della propria vita e dell’ambiente.

Dopo più di 10 anni dall’inizio di quell’esperimento, possiamo affermare a ragione che le detrazioni fiscali del 55-65% per la riqualificazione energetica degli immobili esistenti hanno rappresentato un vero e proprio spartiacque nel mondo dell’efficienza energetica.

Da quel momento in poi la cultura della sostenibilità ha trovato concretezza nella trasformazione delle abitazioni di ognuno di noi, ottenendo risparmi energetici reali e minori emissioni di CO₂ grazie alla riqualificazione edilizia.

Tali interventi hanno consentito di contenere la grave crisi economica attraversata dal settore delle costruzioni (imprese edili, produttori di materiali), che ha conosciuto un calo del 30% degli investimenti negli ultimi anni.

In termini di indotto, tecnici, installatori e rivenditori, che svolgevano la propria attività lontani dai grandi centri urbani, hanno dovuto rispondere alle richieste più disparate da parte dei clienti e sono stati costretti ad adeguare le proprie competenze ed i propri magazzini per soddisfarle; anche la ricerca e l’innovazione hanno dovuto rispondere ad una forte domanda da parte dei produttori di materiali ed impianti.

Non da ultima, la valorizzazione degli edifici che hanno incrementato la quotazione di mercato grazie agli interventi di efficienza energetica. Diversi studi hanno stimato un incremento di prezzo del 6% che gli acquirenti sarebbero disposti a sostenere per un immobile riqualificato energeticamente.

Insomma un grande risultato, in parte inaspettato, che ha oltrepassato i confini dello strumento diventando un driver formidabile per portare l’efficienza energetica nelle case degli italiani.

Proprio perché riteniamo che i risultati ottenuti meritino di essere raccontati e valorizzati con aggiornamenti più rapidi ed analisi di mercato delle tecnologie incentivate, l’ENEA, a partire da quest’anno, ha deciso di realizzare un nuovo Rapporto sulle detrazioni del 65%.

Il Rapporto esce con una veste completamente rinnovata ed ampliata rispetto agli anni scorsi, sia nei contenuti che nella grafica, e intende andare oltre il semplice report istituzionale che rispondeva agli obblighi di legge.

Nel rivolgere un particolare ringraziamento a tutto il gruppo, formato da tecnici dell’ENEA e da autori esterni all’Agenzia, che ha lavorato alla redazione del documento, formulo l’augurio che le informazioni e le riflessioni contenute in questo Rapporto trovino un’ampia eco sia nel nostro Paese che a livello internazionale, divenendo oggetto di dibattito e di confronto, e ispirando le scelte future relative alle migliori politiche per raggiungere gli obiettivi al 2030.

Buon lavoro a tutti noi.

Federico Testa

Sommario

1. CONTESTO NAZIONALE

- 1.1. La direttiva sull'efficienza energetica e le misure alternative per l'articolo 7
- 1.2 L'evoluzione normativa del meccanismo delle detrazioni fiscali
 - 1.2.1 La cessione del credito alla luce del Provvedimento dell'AdE dell'8 giugno 2017

2. LA GESTIONE DEL MECCANISMO DELLE DETRAZIONI FISCALI

- 2.1. Il supporto agli utenti e ai professionisti
- 2.2 Il servizio di consulenza informatica
- 2.3. La piattaforma per la raccolta dei dati
- 2.4 Metodologia di analisi dei dati

3. RISULTATI CONSEGUITI

- 3.1 Risultati complessivi per il periodo 2014-2016
- 3.2 Interventi realizzati nel 2016 per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio (Comma 344)
- 3.3 Interventi realizzati nel 2016 per il miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro dell'edificio attraverso la coibentazione di solai e pareti (Comma 345a)
- 3.4 Interventi realizzati nel 2016 per la sostituzione di serramenti (Comma 345b)
- 3.5 Interventi realizzati nel 2016 per l'installazione di schermature solari (Comma 345c)
- 3.6 Interventi realizzati nel 2016 per l'installazione di pannelli solari (Comma 346)
- 3.7 Interventi realizzati nel 2016 per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (Comma 347)
- 3.8 Interventi realizzati nel 2016 per l'installazione di sistemi di building automation

1. Contesto nazionale

1.1. La direttiva sull'efficienza energetica e le misure alternative per l'articolo 7

Roberto Moneta, ENEA

La Direttiva 2012/27/UE ha imposto di stabilire obiettivi nazionali indicativi di efficienza energetica, basati sul consumo di energia primaria o finale, sul risparmio di energia primaria o finale o sull'intensità energetica: tali obiettivi, come definiti dalla Strategia Energetica Nazionale, sono stati illustrati ad aprile 2013 nella relazione annuale¹ inviata alla Commissione Europea (prevista dall'articolo 3 della Direttiva stessa). In particolare, le azioni proposte nella Strategia per il periodo 2011-2020 si inseriscono nella definizione di un percorso di decarbonizzazione al 2050 per l'Italia, coerente con la Roadmap delineata dalla Commissione Europea²: si punta a risparmiare 15,5 Mtep di energia finale annui (20 Mtep di energia primaria), riducendo al 2020 i consumi di circa il 24% rispetto allo scenario di riferimento europeo, basato su un'evoluzione inerziale del sistema³. Al tempo stesso, tale programma permetterà a regime di evitare ogni anno l'emissione di circa 55 milioni di tonnellate di CO₂ e risparmiare circa 8 miliardi di euro di importazioni di combustibili fossili. Nella Tabella 1.1 sono indicati i risparmi attesi al 2020 in termini di energia finale e primaria, suddivisi per settore e misure di intervento.

Tabella 1.1 – Obiettivi di efficienza energetica al 2020 in energia finale e primaria (Mtep/anno)

Settore	Misure previste nel periodo 2011-2020					Risparmio atteso al 2020	
	Articolo 7 Direttiva Efficienza Energetica			Altre misure			
	Regime obbligatorio	Misure alternative		Standard Normativi	Investimenti mobilità	Energia Finale	Energia Primaria
	Certificati Bianchi	Detrazioni fiscali	Conto Termico				
Residenziale	0,15	1,38	0,54	1,60		3,67	5,14
Terziario	0,10		0,93	0,20		1,23	1,72
PA	0,04		0,43	0,10		0,57	0,80
Privato	0,06		0,50	0,10		0,66	0,92
Industria	5,10					5,10	7,14
Trasporti	0,10			3,43	1,97	5,50	6,05
Totale	5,45	1,38	1,47	5,23	1,97	15,50	20,05

Fonte: Elaborazione ENEA su dati Ministero dello Sviluppo Economico

L'Italia adempie all'art. 7 della Direttiva Efficienza Energetica grazie al regime obbligatorio dei Certificati Bianchi, attraverso il quale si attende un risparmio di circa 5,5 Mtep/anno in termini di energia finale (di cui 4,3 a partire dal 2014), abbinato alle due misure alternative delle Detrazioni fiscali (1,38 Mtep/anno, di cui 0,98 a partire dal 2014) e del Conto Termico (1,47 Mtep/anno a partire dal 2014). La Figura 1 riporta il quadro di sintesi sugli obiettivi di risparmio relativi ai meccanismi proposti per il periodo 2014-2020.

¹ Disponibile al seguente indirizzo: www.ec.europa.eu/energy/efficiency/eed/reporting_en.htm.

² Commissione Europea (2011), *A roadmap for moving to a competitive low carbon economy in 2050*, COM(2011)112.

³ Cfr. il caso studio riportato nel Paragrafo 1.7.4.

Figura 1.1 – Quadro di sintesi degli obiettivi di risparmio (Mtep/anno di energia finale), anni 2014-2020



Fonte: Ministero dello Sviluppo Economico

Rispetto all’obiettivo previsto per il periodo 2011-2020 previsto nel PAEE 2014 e coerente con la SEN 2013, i risparmi energetici conseguiti al 2016 sono stati pari a poco più di 6,4 Mtep/anno, equivalenti a oltre il 40% dell’obiettivo finale (Tabella 1.2). Tali risparmi derivano per circa il 40% dal meccanismo d’obbligo dei Certificati Bianchi. A livello settoriale, il residenziale ha già raggiunto l’84% dell’obiettivo atteso al 2020, mentre i settori terziario e trasporti sono più lontani dal relativo obiettivo.

Tabella 1.2 – Risparmi energetici annuali conseguiti per settore, periodo 2011-2016 e attesi al 2020 (energia finale, Mtep/anno) ai sensi del PAEE 2014

Settore	Certificati Bianchi	Detrazioni fiscali*	Conto Termico	Decreto Legislativo 192/05*	Ecoincentivi e Regolamenti Comunitari*	Altre misure**	Risparmio energetico		Obiettivo raggiunto
							Conseguito 2016**	Atteso al 2020	
Residenziale	0,59	1,56	-	0,91	-	0,02	3,09	3,67	84,2%
Terziario	0,13	0,02	0,003	0,05	-	-	0,19	1,23	15,4%
Industria	1,84	0,03	-	0,09	-	-	1,95	5,10	38,3%
Trasporti	-	-	-	-	1,13	0,04	1,18	5,50	21,4%
Totale	2,56	1,60	0,003	1,05	1,13	0,07	6,41	15,50	41,4%

* Stima per l’anno 2016.

** Il settore residenziale conteggia i risparmi derivanti dalla sostituzione di grandi elettrodomestici. Il settore trasporti conteggia i risparmi derivanti dall’Alta Velocità

Fonte: Elaborazione ENEA su dati Ministero dello Sviluppo economico, ISTAT, Gestore dei Servizi Energetici S.p.A., ENEA, FIAIP, GfK

Per quanto riguarda l’obiettivo minimo di risparmio energetico cumulato di 25,8 Mtep di energia finale da conseguire negli anni 2014-2020 ai sensi dell’articolo 7 della Direttiva Efficienza Energetica, la Tabella 1.3 riporta i risparmi conseguiti negli anni 2014, 2015 e 2016 (stimati) attraverso le misure notificate alla Commissione Europea. I risultati ottenuti sono in linea con il trend di risparmi previsti per il raggiungimento dell’obiettivo al 2020.

Tabella 1.3 – Risparmi obbligatori ai sensi dell’articolo 7 della Direttiva Efficienza Energetica (energia finale, Mtep), anni 2014, 2015 e 2016

Misure di policy notificate	Nuovi risparmi conseguiti 2014	Nuovi risparmi conseguiti 2015	Nuovi risparmi conseguiti 2016	Risparmi cumulati 2014-2016	Risparmi cumulati attesi al 2020
Schema d’obbligo - Certificati bianchi	1,050	0,896	1,135	3,081	16,00
Misura alternativa 1 - Conto Termico	0,000004	0,001	0,002	0,003	5,88
Misura alternativa 2 - Detrazioni fiscali	0,248	0,502	0,731	1,481	3,92
Risparmi totali	1,298	1,399	1,868	4,564	25,80

* Stima

Fonte: Ministero dello Sviluppo Economico

1.2 L'evoluzione normativa del meccanismo delle detrazioni fiscali

Amalia Martelli, ENEA

La legge di bilancio 2017 ha prorogato per un anno, fino al 31 dicembre 2017, le detrazioni fiscali del 65% per tutti gli interventi di riqualificazione energetica già incentivati con le precedenti leggi finanziarie. E per cinque anni, fino al 31 dicembre 2021, per gli interventi di cui al comma 2-quater dell'art. 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n°63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n°90 (ossia gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo e quelli di riqualificazione energetica sempre relativi a parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26 giugno 2015). Per questi nuovi interventi, la legge dispone che la detrazione consista, rispettivamente, nella misura del 70 e del 75% delle spese sostenute, fissando un limite di spesa non superiore a 40.000 euro ad unità immobiliare. Inoltre per questi interventi, come riportato al comma 2-sexies dell'art. 14 del decreto legge su citato, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possano optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito, secondo le modalità di attuazione recentemente definite con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

1.2.1 La cessione del credito alla luce del Provvedimento dell'AdE dell'8 giugno 2017

Carla Coppola, Agenzia delle Entrate

La legge di bilancio 2017 (legge n. 232 del 2017) riserva particolare attenzione alle detrazioni spettanti a fronte di lavori condominiali, compresi quelli di riqualificazione energetica. Le agevolazioni, infatti, non solo sono state prorogate fino al 31 dicembre 2021 ma, in alcuni casi, rafforzate. È stata, inoltre, resa più agevole la fruizione delle detrazioni prevedendo la possibilità di cederle sotto forma di credito d'imposta. Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la misura della detrazione resta confermata al 65 per cento per gli interventi di riqualificazione energetica di singole unità abitative e di parti condominiali, mentre per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2017 per interventi effettuati sulle parti comuni che comportano un risparmio energetico più significativo la detrazione è elevata al:

- 70% delle spese, se l'intervento riguarda l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- 75% delle spese, se è destinato a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva delle parti comuni condominiali, conseguendo almeno la qualità media, determinabile secondo le disposizioni del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 e asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestato di prestazione energetico degli edifici (APE).

Nel determinare l'ammontare delle spese ammesse alla detrazione, inoltre, la legge di bilancio stabilisce un unico limite che tiene conto della dimensione dello stabile, fissandolo in misura non superiore a 40.000 euro di spesa, moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per incentivare la realizzazione degli interventi condominiali di riqualificazione energetica per i quali la detrazione spetta con le aliquote più elevate, la legge consente di cedere tale detrazione sotto forma di credito d'imposta. Si tratta di un meccanismo che si affianca a quello introdotto dalla legge di stabilità 2016 – prorogato, da ultimo, con alcune modifiche, dal decreto legge n. 50 del 2017, in corso di conversione - previsto per i contribuenti che ricadono nella cd. no tax area, relativamente alle spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici. Questi contribuenti, in quanto non tenuti a pagare l'IRPEF, non avrebbero fruito della detrazione, atteso che la stessa spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda. Le modalità attuative sono contenute nel Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 22 marzo 2016.

Le nuove disposizioni introdotte dalla legge di bilancio 2017, si applicano invece, a tutti i condomini i quali possono cedere il credito corrispondente alla detrazione ai fornitori che hanno eseguito i lavori o ad altri soggetti privati; il cessionario può utilizzare il credito in compensazione per il pagamento di imposte e contributi oppure, a sua volta, cederlo ad altri soggetti privati.

La detrazione non è, tuttavia, cedibile ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Le modalità di cessione del credito sono state individuate con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017 che ha, inoltre, delineato puntualmente l'ambito applicativo del nuovo meccanismo, stabilendo che tra i soggetti privati cessionari del credito sono compresi anche i titolari di partita IVA, mentre sono esclusi oltre a banche e intermediari finanziari anche le pubbliche amministrazioni. Il provvedimento stabilisce, inoltre, che la cessione del credito può essere effettuata già al momento della delibera assembleare di approvazione della spesa e, quindi, anche prima che le spese siano effettivamente sostenute da parte del condominio. Il cessionario, però, lo potrà utilizzare solo a partire dal periodo d'imposta successivo al pagamento delle spese da parte del condominio, analogamente a quanto si verificherebbe per la detrazione.

Il provvedimento attribuisce un ruolo centrale all'amministratore di condominio al quale il condòmino comunica entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, o in sede di delibera assembleare di approvazione dei lavori, che intende cedere l'intero credito d'imposta fornendo anche i dati del cessionario. L'amministratore, entro il successivo 28 febbraio, comunica tali dati all'Agenzia delle entrate con la procedura prevista per l'invio dei dati ai fini della dichiarazione precompilata.

Se la cessione viene, invece, effettuata dal fornitore o da altro soggetto privato che ha ricevuto il credito dal condòmino, sarà il soggetto cedente che ne darà direttamente comunicazione all'Agenzia delle entrate, utilizzando le apposite funzionalità telematiche rese disponibili dalla stessa Agenzia.

Il credito d'imposta non viene indicato in dichiarazione ma è messo a disposizione dall'Agenzia delle entrate nel "Cassetto fiscale" del cessionario e del cedente e può essere utilizzato con la stessa tempistica con la quale il condòmino avrebbe fruito della detrazione e, pertanto, deve essere ripartito in dieci quote. La prima quota è utilizzabile a partire dal 10 marzo dell'anno in cui l'amministratore di condominio comunica i dati all'Agenzia, limitatamente all'importo corrispondente alle spese sostenute dal condominio nell'anno precedente e riferibili al condòmino cedente. La quota del credito non fruita nell'anno è utilizzabile negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso. Il modello F24 per la compensazione deve essere presentato tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline.

2. La gestione del meccanismo delle detrazioni fiscali

2.1. Il supporto agli utenti e ai professionisti

Gabriella Azzolini, ENEA

All'ENEA è stata affidata la gestione del meccanismo delle detrazioni fiscali per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sin dalla sua istituzione nel 2007. Oltre alla raccolta delle richieste di accesso alla detrazione, tale incarico istituzionale prevede attività di formazione e informazione a utenti e professionisti, la valutazione dei risparmi energetici conseguiti grazie agli interventi incentivati e, per gli interventi realizzati a partire dal 2017, l'esecuzione dei controlli, anche a campione, introdotti dalla Legge di Bilancio 2017.

Nell'ambito delle attività di informazione nelle quali il gruppo di "Coordinamento" dell'ENEA è coinvolto, si segnala innanzitutto la gestione dell'ormai "storico" portale informativo, all'indirizzo <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it>, al quale annualmente si collegano oltre 1.000.000 di utenti.

Figura 2.1 – La home page del portale informativo

The screenshot shows the home page of the ENEA portal for energy efficiency. At the top, there is the ENEA logo and the text 'Agenzia Nazionale Efficienza Energetica' and 'COORDINAMENTO GESTIONE MECCANISMO DETRAZIONI FISCALI'. A search bar and a 'Cerca' button are present. Below this is a navigation menu with links: HOME, DECRETI, VADEMECUM, FAQ, PER I TECNICI, INFO, CONTATTI.

The main content area is divided into several sections:

- Documenti Utili:** A list of useful documents including 'Leggi incentivanti', 'Provvedimenti sull'Efficienza Energetica', 'Documenti dell'Agenzia delle Entrate', 'Rapporti 55-65%', and 'Altre pubblicazioni ENEA'.
- IN EVIDENZA:** A section titled 'SI AVVISANO GLI UTENTI CHE IL SERVIZIO DI CONSULENZA TECNICO-PROCEDURALE RESTERÀ CHIUSO I GIORNI 17 E 19 LUGLIO'.
- PORTALE DEDICATO ALLE DETRAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI ESISTENTI:** A central section explaining that users can find everything needed to obtain the tax deduction and compile the technical documentation. It lists:
 - i decreti che regolano gli incentivi per la riqualificazione energetica (**DECRETI**);
 - la nostra guida per i lavori incentivati (**VADEMECUM**);
 - le risposte dei nostri esperti alle domande più frequenti (**FAQ**);
 - esempi di calcolo della trasmittanza, di razionalizzazione energetica dell'isolamento edilizio e del risparmio energetico (**PER I TECNICI**);
 - le indicazioni su come contattare gli esperti ENEA (**CONTATTI**);
 - i contenuti delle finanziarie (**Leggi incentivanti**);
 - altro materiale informativo (**Provvedimenti sull'Efficienza Energetica, Documenti dell'Agenzia delle Entrate, Rapporti 55%, Pubblicazioni ENEA**).
- Link Utili:** A list of useful links including 'ENEA', 'ENEA UTEE - Efficienza Energetica', 'Agenzia delle Entrate', 'Ministero dello Sviluppo Economico', 'Ministero dell'Ambiente', and 'Ministero dell'Economia e delle Finanze'.
- I risultati negli anni:** A section stating 'Nell'anno 2010 sono pari a 1.435 GWh/a e per un totale di 305 kt/a di CO2 non emessa!'.
- Energy: Rapporto ENEA:** A section mentioning 'Energia: Rapporto ENEA, con ecobonus 1 milione di interventi e 9,5 miliardi di euro di investimenti in 3 anni 11/07/2017'.
- Energia: Tetta (ENEA):** A section mentioning 'Energia: Tetta (ENEA), soddisfazione per consenso su progetto DTT per sperimentare la fusione - da EUROFUSION conferma del valore strategico 11/06/2017'.
- Energia: Fusione:** A section mentioning 'Energia: Fusione, scienziati da tutta Europa al Centro ENEA di Frascati per il test del DTT 19/06/2017'.

At the bottom of the page, there is a large graphic with '65%' and a pair of scissors cutting through it, indicating a 65% discount or savings.

Il portale è articolato in diverse sezioni: in primo luogo le sezioni "informative", all'interno delle quali cittadini e professionisti possono trovare tutte le informazioni necessarie alla compilazione della documentazione tecnica richiesta per accedere ai benefici fiscali: i collegamenti ai testi delle diverse leggi incentivanti, i decreti applicativi e le circolari dell'Agenzia delle Entrate, le "FAQ" (Frequently Asked Questions) e i "vademecum" sugli interventi incentivati, oltre a una specifica sezione "per i tecnici".

Tutte le sezioni del sito sono costantemente aggiornate dal Coordinamento, sulla base delle novità introdotte dagli aggiornamenti delle normative tecniche e fiscali.

Le "FAQ", come è possibile osservare dalla figura 2.2. di seguito riportata, sono raggruppate per categorie e costituiscono "l'ossatura" del pensiero del coordinamento. Attraverso le FAQ infatti il coordinamento si esprime su un'ampia gamma di argomenti tecnici al fine di chiarire gli aspetti applicativi della normativa.

Figura 2.2 – La prima pagina delle "FAQ"



I "vademecum", ciascuno riferito ad uno specifico intervento incentivato, costituiscono dei veri e propri prontuari per poter valutare preliminarmente il possesso dei requisiti richiesti ai sensi del Decreto 192/07, il cosiddetto "Decreto edifici", e poter correttamente espletare le diverse fasi della richiesta dell'incentivo, dalle modalità di esecuzione dei bonifici e della compilazione delle fatture, passando per la compilazione degli Allegati tecnici richiesti fino all'invio telematico all'ENEA degli stessi Allegati.

Nella sezione "per i tecnici", dedicata specificatamente ai professionisti, il coordinamento mette a disposizione degli esempi di calcolo dei principali parametri richiesti nella documentazione tecnica come per esempio le modalità di calcolo della trasmittanza termica dei componenti opachi e trasparenti, il risparmio energetico ottenuto con la sostituzione dell'impianto termico, la classe di appartenenza di una schermatura solare in funzione del valore "gtot".

Un'altra sezione del portale informativo è dedicata all'invio della documentazione tecnica all'ENEA, che necessariamente deve essere redatta in seguito alla realizzazione di un intervento di efficienza energetica per il quale si voglia fruire delle detrazioni fiscali.

Figura 2.3 – Determinazione del risparmio di energia primaria ottenibile con l'installazione di una caldaia a condensazione in sostituzione di una caldaia standard.

Determinazione del risparmio di energia primaria

Metodo di valutazione standardizzata (1)		
Unità fisica di riferimento (UFR): caldaia unifamiliare a 4 stelle di efficienza, alimentata a gas naturale e al servizio di un appartamento tipo di 82 mq.		
Risparmio specifico lordo (RSL) di energia primaria conseguibile per singola UFR		
Tipo di utilizzo	Zona climatica	RSL (kWh/app.to-anno)
Riscaldamento	A, B	163
Riscaldamento	C	268
Riscaldamento	D	489
Riscaldamento	E	768
Riscaldamento	F	1070
Riscaldamento + acs	A, B	466
Riscaldamento + acs	C	559
Riscaldamento + acs	D	780
Riscaldamento + acs	E	1070
Riscaldamento + acs	F	1361

(1) di cui all'art. 4 dell'allegato A alla delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas n. 103/2003

A tal proposito ogni anno, in seguito all'annuale estensione dei bonus fiscali prevista dalla legge finanziaria, viene predisposto da parte degli informatici di ENEA un portale attraverso il quale è consentita la compilazione e l'invio telematico della documentazione tecnica richiesta (per l'anno in corso: <http://finanziaria2017.enea.it>) in relazione all'anno in cui sono terminati i lavori.

L'importanza di queste piattaforme è evidenziata dall'elevato numero di contatti, che supera in media i 4.000.000 l'anno e che ad oggi ha ricevuto oltre 2.500.000 richieste di detrazioni.

Segnaliamo poi la sezione del portale dedicata ai contatti con gli utenti: sono segnalate le modalità di contatto con l'Agenzia delle Entrate per quanto attiene ai quesiti di carattere "fiscale" e i link per l'accesso ai servizi di consulenza tecnico- procedurale e informatica svolti dal personale ENEA.

Il servizio di consulenza tecnico- procedurale, svolto dal coordinamento attraverso una specifica casella di posta elettronica (gdl.ener@enea.it), consiste in un importante e assiduo lavoro, non retribuito, di assistenza agli utenti, tecnici professionisti e non. Le richieste riguardano generalmente informazioni o chiarimenti su problematiche di natura tecnica o procedurale relative alle tecnologie incentivate, alla realizzazione degli interventi e alle modalità di compilazione della documentazione tecnica da inviare all'ENEA. Per dare ancora una volta un ordine di grandezza, a partire dal 2007 è stato stimato che le e-mail evase siano arrivate a 100.000.

2.2 Il servizio di consulenza informatica

Patrizia Gazzi, ENEA

Il servizio di consulenza informatica, svolto anch'esso a titolo gratuito da personale ENEA formato su tale materia, era nato come un pronto ed efficace aiuto in linea agli utenti che hanno difficoltà nel ricevere le credenziali di iscrizione, dubbi sulla compilazione di alcuni campi e problematiche di tipo informatico.

Negli ultimi anni il servizio di consulenza informatica però ha incentrato la sua funzione nel rilasciare agli utenti, impossibilitati a farlo in modo autonomo o che non sono in grado di rintracciare l'intermediario, la possibilità di ricevere a mezzo e-mail (dopo l'invio di una autocertificazione e fotocopia di un documento di identità del beneficiario) copia della dichiarazione rintracciata nei nostri data base. Negli ultimi due anni è stato anche possibile rilasciare agli utenti che ne hanno fatto richiesta, un duplicato della ricevuta dell'invio della dichiarazione che ENEA invia al momento dell'assegnazione del codice CPID della dichiarazione stessa, sempre a mezzo e-mail. Tale servizio è anche di supporto per ricerche che vengono richieste dai CAF, Agenzia delle Entrate o studi legali relative alle ricerche di dichiarazioni, che verranno poi inviate tramite i nostri uffici competenti.

Nel corso del solo 2016 sono stati oltre 17000 i ticket a cui il servizio ha fornito aiuto in linea.

2.3. La piattaforma per la raccolta dei dati

Roberto Guadagni, ENEA

Come accennato nel precedente paragrafo, per accedere ai benefici fiscali per le riqualificazioni energetiche degli edifici, uno dei requisiti necessari è l'invio ad ENEA di una serie di documenti e informazioni

In funzione della tipologia di intervento, il beneficiario provvede alla compilazione di appositi allegati tecnici, all'interno di uno sito web dedicato, contenenti una notevole mole di informazioni relative a:

- anagrafica relativa al beneficiario della detrazione;
- anagrafica dell'immobile oggetto di intervento;
- involucro edilizio;
- impianto termico;
- contesto (informazioni climatiche, indicazioni storico-descrittive)
- consumi energetici;
- prestazioni sistema edificio-impianto;
- problematiche tecniche (desumibili dalle raccomandazioni tecniche);
- caratterizzazione tecnica dell'intervento;
- risparmio energetico conseguito;
- caratterizzazione economica dell'intervento.

Figura 2.4 – Il portale “Finanziaria 2016”



In particolare, sono stati predisposti 3 differenti allegati⁴:

- ALLEGATO A;
- ALLEGATO E;
- ALLEGATO F.

L'allegato A contiene tutte le informazioni relative alle caratteristiche tecniche del sistema edificio-impianto; la finalità primaria di questo allegato è quella di definire l'indice di prestazione energetica, ossia il parametro termotecnico capace di fornire indicazioni sintetiche sul fabbisogno di energia primaria del sistema edificio impianto.

L'allegato E contiene dati afferenti più specificamente all'intervento di riqualificazione energetica effettuato. Questo allegato è la sintesi di tutte le informazioni quantitative e qualitative necessarie a descrivere i lavori sotto il profilo tecnico-economico: tipologia dei lavori, caratteristiche tecniche, quantità, investimenti sostenuti, risparmio energetico conseguito. La Figura 2.5 mostra i parametri richiesti all'interno di tale form.

Infine, l'allegato F (da inviare unicamente per alcune tipologie di intervento) contiene - in versione semplificata - alcune informazioni sul sistema edificio-impianto oggetto dell'allegato A e alcune informazioni (nello specifico: caratterizzazione tecnico-economica dell'intervento e risparmio energetico) oggetto dell'allegato E.

⁴ Per l'anno fiscale 2016, che rappresenta l'anno campione di riferimento per questo studio, tali allegati sono disponibili all'indirizzo internet <http://finanziaria2016.enea.it> e per semplicità di lettura sono stati riportati nel testo soltanto parzialmente.

Figura 2.5 – Documenti necessari all'accesso al beneficio fiscale del 65%: ALLEGATO E

ALLEGATO E
 Scheda informativa per interventi di cui all'articolo 1, comma 344, 345, 346, 347 della Legge 27 dicembre 2006, n. 236

Salva le modifiche | Vai all'allegato A | Invia dichiarazione | Stampa

1. Dati identificativi del richiedente che ha sostenuto le spese:		Sede: <input type="text" value="Gorizia, Gorizia (ITALIA)"/> Codice Fiscale: <input type="text" value="04734270400"/> Partita IVA: <input type="text" value=""/>	
2. Titolo a cui sono fatti i lavori:		<input type="text" value="Contestato"/>	
3. Richiesta anche per conto di altri:		<input type="text" value="Sì"/>	
4. Dati identificativi della struttura oggetto dell'intervento:		Ubicazione edificio (in alternativa al dati catastali): Indirizzo: <input type="text" value="Largo Isacco"/> Numero civico: <input type="text" value="498"/> CAP: <input type="text" value="81437"/> Comune: <input type="text" value="Marone del Friuli"/> Provincia: <input type="text" value="Gorizia"/> Scala: <input type="text" value="5"/> Intervallo: <input type="text" value="5"/> Dati catastali (in alternativa all'ubicazione dell'edificio): Codice Catastrale del Comune: <input type="text" value="E9C"/> Foglio: <input type="text" value="05"/> Mappale: <input type="text" value="13"/> Subalterno: <input type="text" value="2"/> Numero unità immobiliare oggetto dell'intervento: <input type="text" value="17"/>	
5. Identificazione della tipologia di intervento eseguito (compilare la parte di pertinenza):		Comma 344	
a. Pareti verticali:			
Superficie [m2]	Trasmittanza prima dell'intervento [W/m2K]	Trasmittanza dopo l'intervento [W/m2K]	Verso esterni o parti non riscaldate (dopo l'intervento)
<input type="text" value="155"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1,8"/>	<input type="text" value="0"/>
Aggiungi nuova parete verticale			
b. Pareti orizzontali o inclinate:			
Superficie [m2]	Trasmittanza prima dell'intervento [W/m2K]	Trasmittanza dopo l'intervento [W/m2K]	Verso esterni o parti non riscaldate (dopo l'intervento)
Aggiungi nuova parete orizzontale o inclinata			
c. Infissi:			
Tipologia di telaio esistente prima dell'intervento	Tipologia di vetro esistente prima dell'intervento	Superficie complessiva di telaio e vetro oggetto dell'intervento [m2]	Tipologia di telaio esistente dopo l'intervento
<input type="text" value="Legno"/>	<input type="text" value="Doppio"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="Pvc"/>
Tipologia di vetro esistente dopo l'intervento	Trasmittanza del nuovo infisso [W/m2K]		
<input type="text" value="Trio"/>	<input type="text" value="1,5"/>		
Aggiungi nuovo gruppo di infissi			
d. Climatizzazione Invernale:			
Nuovo tipo di generatore di calore	Potenza nominale al focolare del nuovo generatore termico / Potenza elettrica assorbita / Potenza termica nominale [kW]	Potenza nominale al focolare del generatore termico sostituito [kW]	Integrazione con accumulo di calore e tipo
<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Aggiungi nuovo generatore di calore		Trasformazione di impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione del calore	
		Tipologia di contabilizzazione del calore prevista	
		<input type="text" value=""/>	
Totale generale dei dati tecnici/finanziari del risparmio energetico:			
* Attenzione: Con l'entrata in vigore del DL 63/2013 l'importo della detrazione deve essere calcolato ed inserito da chi compila il modulo, sulla base delle seguenti applicazioni:			
6. Risparmio energetico stimato in fonti primarie [boWh] (riportare la somma)	<input type="text" value="343"/>		
7. Costo dell'intervento di qualificazione energetica al netto delle spese professionali [Euro]	<input type="text" value="18000"/>		
8. Costo delle spese professionali [Euro]	<input type="text" value="650"/>		
9. Detrazione fiscale [Euro] (inserire l'importo della detrazione richiesta ovvero il 35% delle spese sostenute prima del 06.06.2013 e il 65% per le spese successive)	<input type="text" value="12122,8"/>		
Date:			
10. Data inizio dei lavori (gg/mm/aaaa)	<input type="text" value="22.06.2018"/>		
11. Data ultimazione dei lavori (colloquio) (gg/mm/aaaa)	<input type="text" value="14.05.2018"/>		
12. Data compilazione (gg/mm/aaaa)	<input type="text" value="07.07.2017"/>		
ATTENZIONE: In caso di installazione di coltore a biomassa realizzata dopo il 14 Marzo 2010 è obbligatorio lo spunto della cassetta che segue. Spuntando la casella l'utente dichiara di aver rispettato quanto previsto dal comma 2, art. 1 del D.M. 11/03/2008 come modificato dal D.M. 26/01/2010. Il decreto è consultabile sul nostro sito di informazione http://efficienzaenergetica.acq.enea.it .			
Salva le modifiche Vai all'allegato A Invia dichiarazione Stampa			

2.4 Metodologia di analisi dei dati

*Maurizio Vichi, Carlo Cavicchia, Università La Sapienza di Roma
Mario Nocera, Giovanni Puglisi, ENEA*

L'attività di gestione del meccanismo è caratterizzata da un grande potenziale sul fronte dell'analisi dei dati e delle informazioni trasmesse dai beneficiari, in termini sia di quantità (come noto, oltre 300.000 pratiche ogni anno) sia di ricchezza delle informazioni fornite da ciascun utente, relative non soltanto all'intervento di riqualificazione per il quale si richiede il beneficio fiscale ma, più in generale, al sistema edificio-impianto in cui è ubicato l'immobile.

Data la gran mole di dati, potrebbe risultare significativo il numero di errori nell'inserimento dei dati da parte dell'utente, rischiando di minare l'efficacia dell'attività di analisi, soprattutto per quelle macro-categorie di intervento per le quali è ridotto il numero di osservazioni a disposizione come il Comma 344 o il Building Automation, per le quali quindi il peso dei valori anomali sul totale potrebbe risultare significativo.

Pertanto, come per ogni indagine statistica, sia parallelamente sia successivamente alla fase di registrazione dei dati da parte degli utenti, e comunque prima di effettuare le elaborazioni statistiche, è stata messa in atto una vera e propria procedura statistica di controllo e di revisione dei dati: l'individuazione, il trattamento e la misura dell'errore non campionario e dell'eventuale errore campionario rientra nella metodologia di controllo della qualità dei dati nota come "error profile".

Infatti, in ogni fase di una indagine statistica si possono commettere errori, che se non sono individuati e corretti, possono pregiudicare in maniera significativa l'interpretazione dei risultati relativi al fenomeno osservato. Quindi prima di effettuare le elaborazioni statistiche e la successiva interpretazione dei dati, anche in questo caso è prevista una fase controllo e di correzione che, in estrema sintesi, permette di individuare ed eventualmente rimuovere errori e incongruenze nelle unità statistiche, rappresentate dagli utenti che fanno richiesta dell'incentivo. Ad esempio, si è verificata l'ammissibilità delle modalità assunte da ciascuna unità statistica, la congruenza logica delle informazioni inserite per ciascuna unità statistica, la congruenza logica fra le risposte di diverse unità statistiche. Mediamente, l'errore sistematico si presenta con una frequenza che va dal 3 al 5%⁵.

Una volta individuati i dati mancanti, quelli fuori campo e le incongruenze logiche⁶ si interviene nella loro correzione secondo due principi:

- verosimiglianza delle correzioni: coerenza fra le notizie registrate nei questionari e quelle corrette;
- minimo cambiamento nelle correzioni.

Lo studio dei dati anomali o outlier rappresenta il punto cruciale dell'analisi statistica. In generale gli outlier possono essere distinti in:

- outlier non rappresentativi: si tratta di valori anomali a causa di errori in fase di compilazione del questionario. Un caso classico è costituito dall'errore nell'unità di misura utilizzata per la risposta (ad esempio, euro invece di migliaia di euro, per cui i valori dichiarati dovrebbero essere divisi per mille; oppure centimetri invece di metri, per cui i valori dichiarati dovrebbero essere divisi per cento). La loro non rappresentatività va intesa nel senso che il dato anomalo è un caso unico che non rappresenta altri elementi della popolazione. Si tratta di veri e propri errori che occorrerebbe individuare e correggere a monte.
- outlier rappresentativi: si tratta di valori anomali non dovuti ad errori di misurazione, bensì relativi alle caratteristiche 'particolari' di diverse variabili. Si tratta comunque di osservazioni generalmente rare rappresentative di un ristretto numero di unità della popolazione che sono, per la loro rarità, non rappresentate nel campione.

⁵ NCBS Statistics Sweden.

⁶ In generale, un dato mancante si verifica quando ad una domanda di un questionario non viene data risposta (spesso la mancata risposta può dipendere dalla natura delicata dell'argomento trattato, o dalla mancanza di una risposta aderente alle idee dell'intervistato in una domanda strutturata); l'incongruenza logica si determina quando si manifestano delle contraddizioni nelle informazioni rilevate su una unità statistica (per esempio, in un questionario si verificano delle evidenti contraddizioni nelle risposte fornite dall'intervistato); un dato inammissibile o fuori campo è una modalità registrata tra le risposte di una variabile nella domanda di un questionario, ma che non risulta nella scala delle modalità della variabile osservata.



Prof. Maurizio Vichi
Presidente della Federazione
Europea delle Società Nazionali
di Statistica

La sempre più ampia disponibilità di dati e informazioni legata alla diffusione del web, sta in qualche modo mettendo in difficoltà la statistica ufficiale?

Il web e, più in generale, la società dell'informazione, hanno portato ad una sorta di "democratizzazione della statistica": l'informazione quantitativa a disposizione della società civile è infatti sempre più ampia, ma spesso è carente la capacità di distinguere, anche da parte dei media, quale sia l'informazione oggettiva, certificata contenuta nei dati, come ad esempio quella fornita dall'ISTAT attraverso le sue indagini.

Il fiorire incontrollato di fonti di dati è in qualche modo fisiologico perché le nuove tecnologie dell'informazione hanno, di fatto, reso meno costoso o quasi annullato il costo della raccolta ed elaborazione di dati. Ma proprio perché, talvolta senza la necessaria competenza, ci sono troppe voci a "dare i numeri" su un certo tema e a fornire analisi che si definiscono statistiche e che presentano dati di partenza discordanti, e di conseguenza portano a conclusioni tra loro contrastanti, il risultato più generale di tale fenomeno è la percezione distorta che una disciplina come la statistica non abbia le capacità e gli strumenti per descrivere in modo coerente e completo la realtà.

In realtà sono necessarie le competenze per saper "leggere" ed interpretare la gran mole di informazioni a cui ognuno di noi ha quotidianamente accesso attraverso diversi canali, imparando a distinguere tra quelli oggettivi e ufficiali, e quelli invece non affidabili che propongono, involontariamente o in modo fraudolento, analisi distorte dei fenomeni a cui siamo interessati.

Quali le soluzioni a riguardo?

Dal punto di vista dell'offerta di dati ufficiali, il Sistema Statistico Europeo stabilisce una serie di principi e regole da seguire nelle fasi di raccolta, produzione e diffusione del dato. Tale controllo di qualità a cui sono tenuti tutti gli enti del Sistan, tra cui l'ENEA, oltre a garantire la comparabilità fra le statistiche di paesi diversi, è fondamentale per il riconoscimento dell'autorevolezza e affidabilità delle informazioni e dei dati forniti.

Dal lato della domanda, è necessario (ri)partire dalla scuola per formare figure professionali dedicate e più competenti in materia.

È utile l'analisi di microdati numerosi come quelli delle detrazioni fiscali?

Analisi di questo tipo sono di rilevante importanza per cogliere, misurare e interpretare tutti quei cambiamenti che caratterizzano il nostro sistema economico e sociale, specialmente su un tema attualmente al centro dell'attenzione come quello dell'energia e in particolare dell'efficienza energetica. Fonti amministrative di dati, disaggregati a livello territoriale, sempre più rappresentano una sorgente di informazioni di primaria importanza per la statistica ufficiale: investendo a livello sia metodologico sia organizzativo, la direzione da intraprendere è senza dubbio quella della integrazione ed estrazione di conoscenza dalle banche dati amministrative, al fine di restituire al policymaker e, più in generale, alla società civile nel suo complesso un quadro esaustivo, integrato e tempestivamente aggiornato dei fenomeni in atto, necessario per fornire un supporto solido e pienamente riconosciuto alle decisioni.

La procedura automatica di identificazione degli errori e degli outlier utilizzata va a misurare la distanza di ogni unità statistica (ovvero le informazioni fornite da ciascun utente) dalla mediana della distribuzione, in termini di standard deviation robusta (median absolute deviation (MAD)), individuando i valori soglia, identificando quindi un dato come anomalo quando non rientra nell'intervallo definito dalle soglie⁷. Una volta identificato un dato come anomalo, è successivamente imputato con una metodologia del tipo "donatore" di minima distanza, ovvero è assegnato il valore mediano di un ristretto numero di unità con le stesse caratteristiche (ad esempio, la superficie dell'immobile o la spesa sostenuta per gli interventi) nella provincia di appartenenza dell'unità statistica.

Dal punto di vista operativo, è stata condotta un'analisi separata per ogni macro-categoria di intervento, focalizzando l'attenzione sui principali parametri tecnico-finanziari capaci di descrivere al meglio le caratteristiche dell'intervento di riqualificazione energetica, in particolare le caratteristiche dimensionali dell'immobile e dell'intervento, il risparmio energetico e la spesa sostenuta. Ogni macro-categoria è contraddistinta da una serie di vincoli logici differenti, legati alle caratteristiche tecnico-economiche della tipologia dei lavori, nonché da valori limite per alcuni dati, dettati dalla normativa di riferimento. Inoltre, al loro interno alcune macro-categorie sono state suddivise in famiglie omogenee. Ad esempio, per gli interventi di sostituzione dei serramenti sono state individuate e successivamente analizzate 25 diverse famiglie, identificate come combinazione delle diverse possibili tipologie del telaio e dei vetri.

⁷ In sintesi quest'ultima procedura misura la distanza di ogni unità statistica (ovvero per ogni intervento) dalla mediana della distribuzione in termini di standard deviation robusta (median absolute deviation - MAD)). Si identificano le SOGLIE = MEDIANA ± K*MAD. Al fine di valutare il valore K per la determinazione delle SOGLIE, è stata studiata la distribuzione empirica delle SOGLIE per vari valori di K utilizzando ricampionamenti con metodo bootstrap. Si è osservato che, per la quasi totalità dei casi, si ha il miglior bilanciamento tra la riduzione di varianza osservata e numero di dati considerati anomali per K=4, coerentemente con l'ampia letteratura disponibile sul tema, alla quale si rimanda per approfondimenti.

3. Risultati conseguiti

Alessandro Federici, Matteo Scoccianti, ENEA

3.1 Risultati complessivi per il periodo 2014-2016

Nel triennio 2014-2016 sono stati realizzati circa un milione di interventi (Tabella 3.1), di cui oltre 360.000 nel 2016, anno in cui oltre la metà di essi ha riguardato la sostituzione di serramenti (Comma 345b), e per circa il 20% la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (Comma 347) e l'installazione di schermature solari (Comma 345c). La crescita del numero di richieste osservato negli ultimi due anni è ascrivibile proprio al contributo degli interventi per schermature solari. Si ricorda come i dati relativi al 2016 non siano ancora consolidati.

Tabella 3.1 – Numero di interventi eseguiti per comma, anni 2014-2016

Anno	2014		2015		2016		Totale		INTERVENTI 2016 (MIGLIAIA)
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	
Comma 344	3.753	1,3%	3.308	1,0%	3.517	1,0%	10.578	1,1%	
Comma 345a	27.719	9,4%	23.375	7,1%	21.661	6,0%	72.755	7,4%	
Comma 345b	185.862	63,2%	180.858	54,6%	185.909	51,6%	552.629	56,1%	
Comma 345c			47.674	14,4%	69.874	19,4%	117.548	11,9%	
Comma 346	15.347	5,2%	10.612	3,2%	8.883	2,5%	34.842	3,5%	
Comma 347	61.600	20,9%	65.301	19,7%	69.762	19,4%	196.663	20,0%	
B.A.					661	0,2%	661	0,1%	
Totale	294.281	100%	331.128	100%	360.267	100%	985.676	100%	

Fonte: ENEA

Gli investimenti attivati nel triennio ammontano a circa 9,5 miliardi di euro (Tabella 3.2): oltre il 40% delle risorse è stato destinato al Comma 345b; il 25% alla coibentazione di solai e pareti (Comma 345a); poco più del 9% alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio (Comma 344). L'ammontare complessivo di investimenti nel 2016 è stato pari a oltre 3,3 miliardi di euro (7% in più rispetto al 2015): il valore massimo potenziale delle detrazioni fiscali che potranno essere richieste dai beneficiari nell'arco dei prossimi dieci anni è pari a 2,1 miliardi di euro.

Tabella 3.2 – Investimenti attivati per comma (M€), anni 2014-2016

Anno	2014		2015		2016		Totale		INVESTIMENTI 2016 (M€)
	M€	%	M€	%	M€	%	n.	%	
Comma 344	283,3	9,2%	275,6	8,9%	303,9	9,2%	862,9	9,1%	
Comma 345a	861,3	28,1%	776,1	25,1%	764,2	23,1%	2.401,6	25,4%	
Comma 345b	1.345,5	43,9%	1.296,0	42,0%	1.355,5	41,0%	3.997,0	42,2%	
Comma 345c			100,4	3,2%	148,4	4,5%	248,8	2,6%	
Comma 346	99,9	3,3%	66,3	2,1%	56,4	1,7%	222,6	2,4%	
Comma 347	476,4	15,5%	574,0	18,6%	671,0	20,3%	1.721,3	18,2%	
B.A.					9,2	0,3%	9,2	0,1%	
Totale	3.066,4	100%	3.088,2	100%	3.308,7	100%	9.463,3	100%	

Fonte: ENEA

I risparmi conseguiti nel triennio ammontano a circa 3.300 GWh/anno (Tabella 3.3).

Tabella 3.3 – Risparmi conseguiti per comma (GWh/anno), anni 2014-2016

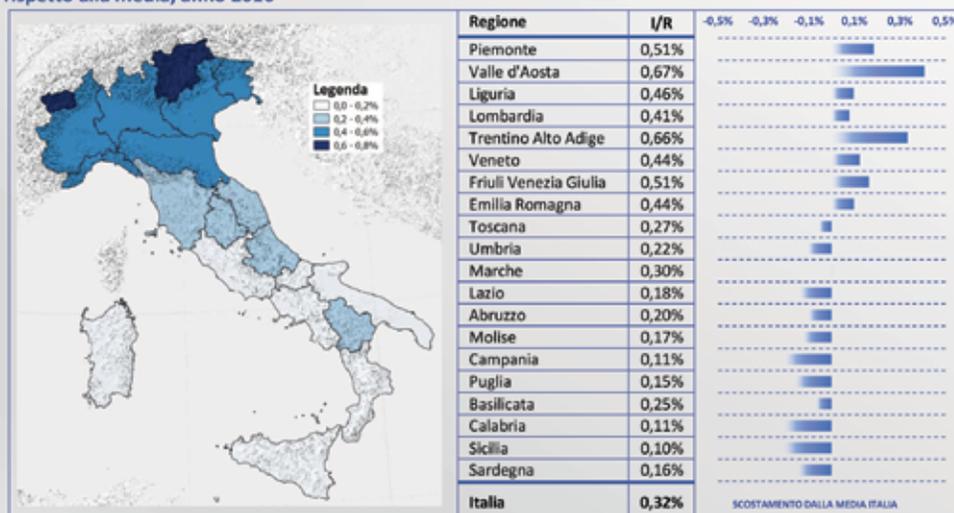
Anno	2014		2015		2016		Totale		RISPARMI 2016 (GWh/ANNO)
	GWh/a	%	GWh/a	%	GWh/a	%	GWh/a	%	
Comma 344	87,7	8,1%	80,0	7,3%	82,4	7,4%	250	7,6%	
Comma 345a	339,4	31,5%	302,9	27,7%	295,8	26,6%	938	28,6%	
Comma 345b	443,9	41,2%	427,8	39,2%	458,4	41,2%	1.330	40,5%	
Comma 345c			13,4	1,2%	19,8	1,8%	33	1,0%	
Comma 346	71,2	6,6%	48,4	4,4%	40,3	3,6%	160	4,9%	
Comma 347	135,1	12,5%	219,5	20,1%	210,4	18,9%	565	17,2%	
B.A.					5,4	0,5%	5	0,2%	
Totale	1.077,3	100%	1.091,9	100%	1.112,5	100%	3.282	100%	

Fonte: ENEA

Mediamente, oltre il 40% dei risparmi è conseguito tramite la misura relativa alla sostituzione dei serramenti, per oltre un quarto da interventi di coibentazione di pareti e per circa il 20% dalla misura relativa alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. Tale distribuzione è confermata anche per il 2016, anno in cui l'ammontare complessivo dei risparmi energetici conseguiti ha superato i 1.110 GWh/anno.

La Figura 3.1 riporta la distribuzione regionale della quota di investimenti del 2016 rispetto al reddito netto disponibile, mediamente pari allo 0,3%, con punte di circa lo 0,7% in Valle d'Aosta e Trentino Alto Adige; al di sotto della media quasi tutte le regioni del Mezzogiorno. La distribuzione osservata per 2014 e 2015 dell'indicatore è del tutto simile.

Figura 3.1 – Rapporto tra Investimenti attivati e Reddito disponibile netto per regione (I/R) e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e ISTAT

Come detto, i maggiori risparmi sono associabili in particolare alla sostituzione di serramenti (mediamente oltre il 41% del totale) e alla coibentazione di solai e pareti (oltre il 26%), tipologie di interventi che, insieme alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio, risultano essere caratterizzate dal miglior costo efficacia, con un costo sostenuto tra i 9-12 centesimi di euro per ogni kWh di energia risparmiato durante tutta la vita utile dell'intervento (Tabella 3.4).

Tabella 3.4 – Costo efficacia per comma (€/kWh), media anni 2014-2016

Comma	Vita utile	€/kWh	0	0,05	0,1	0,15	0,2	0,25
Comma 344	30	0,12 €						
Comma 345a	30	0,09 €						
Comma 345b	30	0,10 €						
Comma 345c	30	0,15 €						
Comma 346	15	0,09 €						
Comma 347	15	0,21 €						
B.A.	10	0,17 €						

Fonte: ENEA

In termini di interventi specifici eseguiti e tecnologie installate, la Tabella 3.5 riporta il dettaglio degli investimenti attivati, sia per il 2016 che per il periodo 2014-2016: la quota principale delle risorse stanziati nel triennio, circa 4,36 miliardi di euro, ha riguardato la sostituzione di 1,9 milioni di serramenti (incentivabili non soltanto tramite il

Comma 345b, ma anche dai commi 344 e 345a in caso di interventi multipli); oltre 1,7 miliardi di euro sono stati destinati invece ad oltre 52.000 interventi sulle pareti orizzontali ed inclinate.

Tabella 3.5 – Investimenti (M€) per tecnologia, anno 2016 e totale anni 2014-2016

Tecnologia/intervento	2016		2014-2016	
	M€	%	M€	%
Pareti verticali	301,1	9,1%	1.074	11,4%
Pareti orizzontali	651,2	19,7%	1.734	18,3%
Serramenti	1.447,9	43,8%	4.357	46,0%
Solare termico	56,4	1,7%	223	2,4%
Schermature solari	148,4	4,5%	249	2,6%
Caldaia a condensazione	543,3	16,4%	1.412	14,9%
Impianto geotermico	4,1	0,1%	11	0,1%
Pompa di calore (PdC)	110,3	3,3%	297	3,1%
Scaldacqua a PdC	20,7	0,6%	59	0,6%
Building automation	9,2	0,3%	9	0,1%
Altro	16,1	0,5%	39	0,4%
Totale	3.308,7	100%	9.463	100%

Fonte: ENEA

La distribuzione degli investimenti nel 2016 riproduce quella osservata nel triennio, con circa 1,5 miliardi di euro per i 647.000 serramenti sostituiti, oltre 650 milioni di euro per circa 16.000 interventi su pareti orizzontali e inclinate, e oltre 300 milioni per circa 16.000 interventi su pareti verticali.

Anche in termini di risparmi energetici conseguiti nel periodo 2014-2016 (Tabella 3.6), il contributo principale deriva dalla sostituzione di serramenti (46,6% del totale), seguito da quello ottenuto grazie ad interventi su pareti orizzontali e inclinate (18,4%), e verticali (10,7%), nonché per l'installazione di caldaie a condensazione (13%).

Tabella 3.6 – Risparmi (GWh/anno) per tecnologia, anno 2016 e totale anni 2014-2016

Tecnologia/intervento	2016		2014-2016	
	GWh/a	%	GWh/a	%
Pareti verticali	106,9	9,6%	351	10,7%
Pareti orizzontali	239,1	21,5%	603	18,4%
Serramenti	482,3	43,4%	1.531	46,6%
Solare termico	40,3	3,6%	160	4,9%
Schermature solari	19,8	1,8%	33	1,0%
Caldaia a condensazione	167,8	15,1%	428	13,0%
Impianto geotermico	0,9	0,1%	3	0,1%
Pompa di calore (PdC)	37,5	3,4%	138	4,2%
Scaldacqua a PdC	5,6	0,5%	16	0,5%
Building automation	5,4	0,5%	5	0,2%
Altro	6,9	0,6%	13	0,4%
Totale	1.112,5	100%	3.282	100%

Fonte: ENEA

Esaminando il solo 2016, il contributo principale è derivato dai serramenti (482 GWh/anno su oltre 1.100), mentre quasi un terzo del risparmio è stato conseguito grazie ad interventi sulle pareti, sia verticali che orizzontali e inclinate (346 GWh/anno).

Circa l'80% degli investimenti attivati nel 2016 (2,6 miliardi di euro su 3,3 complessivi) è stato dedicato ad edifici costruiti prima degli anni Ottanta; in particolare, circa un quarto delle risorse totali (oltre 810 milioni di euro) è stato destinato ad edifici costruiti negli anni Sessanta. Per quanto concerne invece la tipologia edilizia, circa il 40% degli investimenti, pari a oltre 1,3 miliardi di euro, ha riguardato una costruzione isolata (ad esempio una villetta mono o plurifamiliare); oltre il 31% delle risorse (pari a poco più di 1 miliardo di euro) ha invece interessato interventi su edifici in linea e condomini con più di tre piani fuori terra; infine, a edifici a schiera e condomini fino a tre piani sono state dedicate poco più del 20% delle risorse attivate, pari a oltre 670 milioni di euro.

I principali segmenti del mercato della riqualificazione energetica osservati nel 2016 sono gli edifici oltre i tre piani degli anni Sessanta (45.000 interventi per oltre 330 milioni di euro investiti) e le costruzioni isolate del dopoguerra

(circa 19.000 interventi, circa 250M€ di investimenti), degli anni Sessanta (circa 25.000 interventi, circa 320M€ di investimenti) e degli anni Settanta (oltre 23.000 interventi, circa 280M€ di investimenti). La distribuzione delle risorse osservata per gli anni 2014 e 2015 è del tutto simile a quella descritta per il 2016, riportata in Tabella 3.7.

Tabella 3.7 – Investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (M€)
< 1919	3,4%	1,8%	2,2%	0,4%	7,8%	258,3
1919-1945	3,2%	1,5%	2,2%	0,3%	7,2%	239,6
1946-1960	7,5%	3,2%	6,4%	1,0%	18,0%	596,6
1961-1970	9,6%	3,5%	10,0%	1,5%	24,5%	811,5
1971-1980	8,4%	4,3%	6,1%	2,5%	21,3%	706,1
1981-1990	3,6%	2,9%	2,3%	1,7%	10,4%	344,9
1991-2000	1,8%	1,6%	0,8%	1,0%	5,3%	175,0
2001-2005	0,5%	0,5%	0,2%	0,2%	1,5%	50,3
> 2006	1,9%	1,0%	0,6%	0,2%	3,8%	125,8
Totale (%)	39,8%	20,3%	31,1%	8,8%	100%	
Totale (M€)	1.317	672	1.028	291		3.308

Fonte: ENEA

La distribuzione dei risparmi (Tabella 3.8) ricalca quella degli investimenti: il 36% dei risparmi complessivi (400 GWh/anno) è conseguito dai quattro segmenti evidenziati in precedenza.

Tabella 3.8 – Risparmi (GWh/anno) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (GWh/a)
< 1919	3,3%	1,8%	2,0%	0,4%	7,4%	82,8
1919-1945	3,1%	1,5%	2,0%	0,3%	6,9%	77,2
1946-1960	7,4%	3,2%	6,3%	1,2%	18,2%	201,9
1961-1970	9,7%	3,6%	10,2%	2,0%	25,6%	284,3
1971-1980	8,5%	4,3%	6,2%	3,1%	22,0%	244,7
1981-1990	3,4%	2,5%	2,1%	2,5%	10,5%	117,0
1991-2000	1,7%	1,3%	0,7%	1,4%	5,1%	57,0
2001-2005	0,5%	0,4%	0,2%	0,2%	1,3%	14,5
> 2006	1,6%	0,7%	0,4%	0,2%	3,0%	33,0
Totale (%)	39,3%	19,2%	30,1%	11,5%	100%	
Totale (GWh/a)	436,9	213,6	334,4	127,6		1.112

Fonte: ENEA

La Tabella 3.9 evidenzia come gli interventi relativi alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio e alla coibentazione di solai e pareti hanno attivato circa un terzo degli investimenti (1,07 miliardi di euro in totale).

Tabella 3.9 – Investimenti (M€) e risparmi (GWh/anno) per interventi sull'involucro edilizio, anno 2016

	Investimenti		Risparmi	
	M€	%	GWh/a	%
< 1919	108,6	10,2%	34,8	9,2%
1919-1945	89,6	8,4%	29,2	7,7%
1946-1960	194,8	18,2%	66,9	17,7%
1961-1970	237,5	22,2%	84,8	22,4%
1971-1980	216,4	20,3%	78,5	20,8%
1981-1990	104,7	9,8%	42,5	11,2%
1991-2000	56,1	5,3%	21,9	5,8%
2001-2005	13,2	1,2%	4,7	1,2%
> 2006	47,2	4,4%	14,7	3,9%
Totale (%)	1068,1	100%	378,2	100%

Fonte: ENEA

In particolare, circa l'80% degli investimenti è stato destinato a interventi su edifici costruiti prima degli anni Ottanta e, più in particolare, oltre il 40% si concentra su un involucro risalente agli anni Sessanta e Settanta.

3.2 Interventi realizzati nel 2016 per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio (Comma 344)

La Tabella 3.11 sintetizza gli interventi incentivati con le oltre 3.500 richieste pervenute, con la stima degli investimenti e risparmi associati alla singola tipologia, all'interno di interventi che riguardano congiuntamente l'intero sistema edificio-impianto.

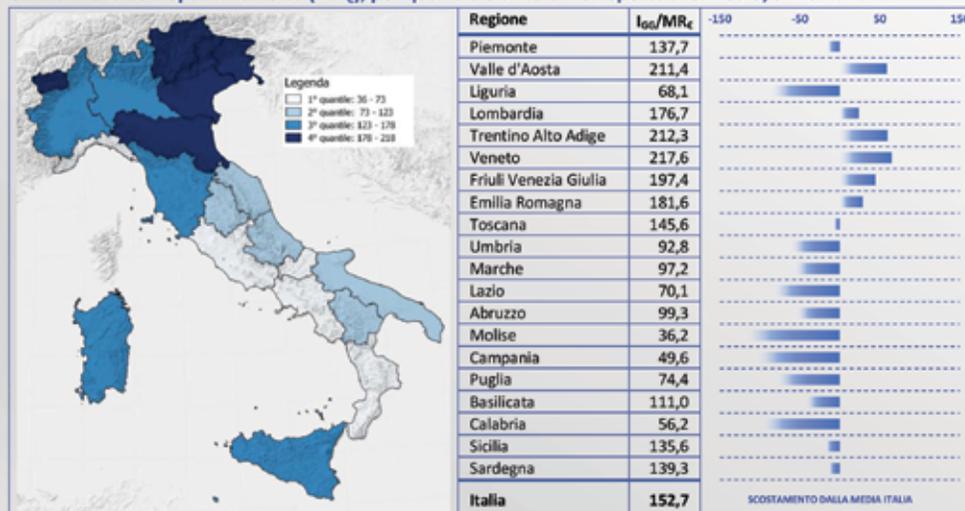
Tabella 3.11 – Sintesi degli interventi incentivati con il Comma 344, anno 2016

	Unità/superficie installata	Numero interventi	Investimenti (M€)	Risparmio (MWh/anno)
Pareti orizzontali o inclinate	508.085 m ²	2.668	67,88	18,53
Pareti verticali	413.503 m ²	2.476	176,14	47,36
Serramenti	63.717 m ²	2.789	36,48	8,32
Caldaia a condensazione	1.861 unità	1.797	7,92	2,88
Caldaia a biomassa	171 unità	168	2,64	1,55
Impianto geotermico	20 unità	20	1,01	0,38
Pompa di calore	1.465 unità	1.063	11,88	3,40
Totale		10.981	303,94	82,43

Fonte: ENEA

La Figura 3.2 mostra la distribuzione regionale degli investimenti rispetto al reddito disponibile. Trattandosi di interventi finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio, i valori dell'investimento sono stati preliminarmente normalizzati per i gradi giorno invernali, indicatore del fabbisogno di riscaldamento annuale.

Figura 3.2 – Comma 344: Investimenti attivati normalizzati per i gradi giorno invernali (I_{GG}) per Miliardo di euro di Reddito disponibile netto (MR_c), per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016

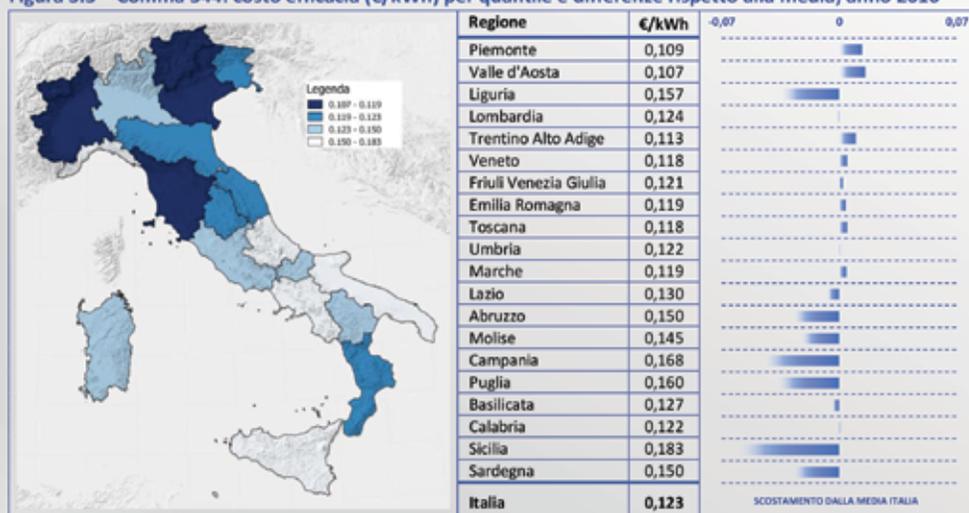


Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA, EUROSTAT e ISTAT

A parità di fabbisogno di riscaldamento e reddito disponibile, la distribuzione per quantile dell'indicatore indica come le migliori performance si siano registrate nel Nord-Est, insieme ad Emilia Romagna e Valle d'Aosta.

In termini di costo efficacia la Figura 3.3 riporta lo stato dell'arte a livello regionale. Per la vita utile si è fatto riferimento alle recenti linee guida emanate nell'ambito del Programma per la Riqualificazione Energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione Centrale⁸ (PREPAC): trattandosi di interventi complessi che riguardano l'intero sistema edificio-impianto in cui, il più delle volte, sono installate più tecnologie, anche con durata di vita utile differente, in via preliminare la vita utile dell'intervento è stata allineata alla durata più lunga, 30 anni, relativa in particolare alle pareti e ai serramenti, che nel 2016 hanno attivato oltre 280 milioni di euro di investimenti, pari a oltre il 90% del totale.

Figura 3.3 – Comma 344: costo efficacia (€/kWh) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e Ministero dello Sviluppo Economico

Considerato che minore è il valore osservato per l'indicatore, migliore è l'efficacia della spesa sostenuta, le migliori performance sono state registrate in Valle d'Aosta, Piemonte e Trentino Alto Adige, sebbene la distribuzione dell'indicatore risulti ben concentrata intorno al valore medio.

Oltre la metà degli investimenti attivati ha riguardato costruzioni isolate, ad esempio villette mono o plurifamiliari: in particolare, oltre 100 milioni di euro (un terzo del totale), sono stati dedicati a edifici costruiti tra il Dopoguerra e gli anni Settanta (Tabella 3.12).

Tabella 3.12 – Comma 344: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (M€)
< 1919	7,2%	2,5%	3,1%	0,6%	13,5%	40,9
1919-1945	6,0%	2,0%	1,2%	0,9%	10,0%	30,2
1946-1960	12,3%	2,6%	1,8%	2,2%	18,9%	57,3
1961-1970	13,4%	2,1%	2,0%	1,7%	19,2%	58,3
1971-1980	9,5%	1,2%	1,3%	7,2%	19,2%	58,3
1981-1990	2,5%	0,8%	0,4%	2,2%	6,0%	18,3
1991-2000	1,0%	0,3%	0,0%	2,2%	3,5%	10,5
2001-2005	0,3%	0,0%	0,1%	0,3%	0,8%	2,3
> 2006	6,5%	1,3%	0,6%	0,8%	9,1%	27,8
Totale (%)	58,6%	13,0%	10,5%	18,0%	100%	
Totale (M€)	178,0	39,4	31,8	54,7		303,9

Fonte: ENEA

⁸ LINEE GUIDA alla presentazione dei progetti per il Programma per la Riqualificazione Energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione Centrale - PREPAC (D.M. 16 Settembre 2016) – Maggio 2017.

La distribuzione dei risparmi energetici conseguiti ricalca quella appena osservata per gli investimenti: circa 30 GWh/anno sono ottenuti tramite interventi su costruzioni isolate risalenti agli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta.

Infine, per quanto riguarda le tecnologie installate, la Tabella 3.13 riporta la distribuzione degli investimenti, sia per epoca di costruzione sia per tipologia di edificio: circa il 60% delle risorse attivate sono state destinate a interventi su pareti orizzontali o inclinate e, in particolare, oltre un terzo in edifici costruiti dal Dopoguerra agli anni Settanta, e oltre un terzo in costruzioni isolate.

Tabella 3.13 – Comma 344: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Pareti verticali	Pareti orizzontali o inclinate	Serramenti	Caldia a condensazione	Impianto geotermico	Pompa di calore	Caldia a biomassa	Totale	Totale (M€)
< 1919	2,9%	7,9%	1,6%	0,3%	0,2%	0,5%	0,1%	13,5%	40,9
1919-1945	2,2%	5,9%	1,2%	0,3%	0,0%	0,2%	0,2%	10,0%	30,2
1946-1960	4,5%	11,0%	2,3%	0,5%	0,0%	0,4%	0,1%	18,9%	57,3
1961-1970	5,0%	10,4%	2,6%	0,5%	0,0%	0,6%	0,2%	19,2%	58,3
1971-1980	3,9%	12,0%	1,9%	0,6%	0,0%	0,6%	0,1%	19,2%	58,3
1981-1990	1,3%	3,0%	1,0%	0,3%	0,0%	0,4%	0,0%	6,0%	18,3
1991-2000	0,4%	1,8%	0,3%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	3,5%	10,5
2001-2005	0,2%	0,4%	0,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,8%	2,3
> 2006	2,0%	5,7%	0,9%	0,1%	0,0%	0,2%	0,2%	9,1%	27,8
Totale (%)	22,4%	58,0%	11,9%	2,6%	0,3%	3,9%	0,9%	100%	
Totale (M€)	67,9	176,4	36,2	7,9	1,0	11,8	2,7		303,9
Costruzione isolata	14,7%	33,9%	6,8%	1,1%	0,3%	1,4%	0,3%	58,6%	178,0
Edifici fino 3 piani	3,1%	7,3%	1,8%	0,3%	0,0%	0,2%	0,2%	13,0%	39,4
Edifici oltre 3 piani	2,1%	5,2%	1,9%	0,8%	0,0%	0,3%	0,1%	10,5%	31,8
Altro	2,4%	11,6%	1,4%	0,4%	0,0%	1,9%	0,2%	18,0%	54,7
Totale (%)	22,3%	58,1%	11,9%	2,6%	0,3%	3,9%	0,9%	100%	
Totale (M€)	67,8	176,5	36,1	7,9	1,0	12,0	2,7		303,9

Fonte: ENEA

3.3 Interventi realizzati nel 2016 per il miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro dell'edificio attraverso la coibentazione di solai e pareti (Comma 345a)

La Tabella 3.14 sintetizza gli interventi incentivati all'interno delle oltre 13.000 richieste pervenute nel 2016 per il Comma 345a.

Tabella 3.14 – Sintesi degli interventi incentivati con il Comma 345a, anno 2016

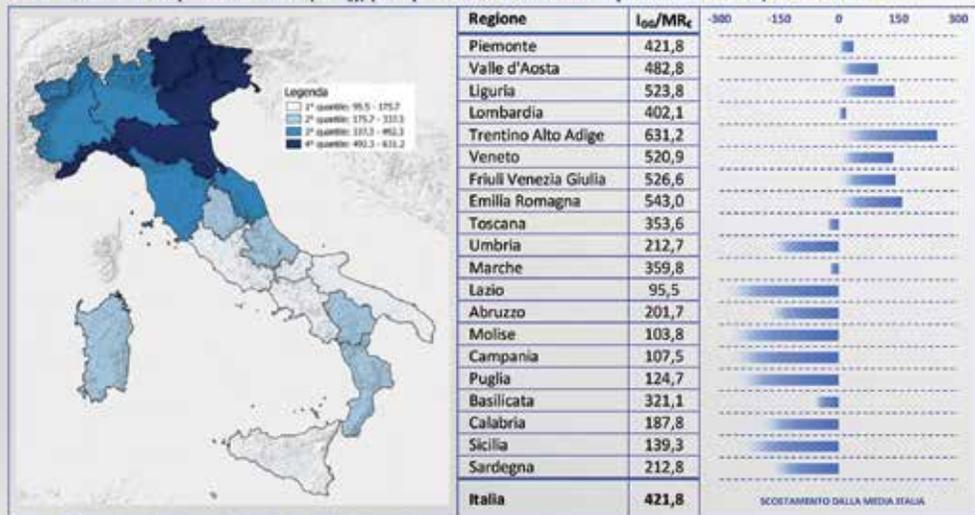
	Superficie installata	Numero interventi	Investimenti (M€)	Risparmio (MWh/anno)
Pareti orizzontali o inclinate	2.416.216 m ²	13.050	233,20	88,35
Pareti verticali	1.916.830 m ²	13.470	475,06	191,78
Serramenti	128.896 m ²	6.628	55,90	15,66
Totale		33.148	764,15	295,80

Fonte: ENEA

A fronte delle pratiche trasmesse, sono oltre 33.000 i singoli interventi effettuati, di cui circa 26.500 (oltre l'80% del totale) riguardanti le pareti: in particolare, la superficie installata per le pareti orizzontali o inclinate supera i 2,4 milioni di m², mentre la superficie delle pareti verticali sfiora i 2 milioni di m². La superficie installata relativa ai serramenti sfiora i 130.000 m².

A livello territoriale, la Figura 3.4 mostra la distribuzione degli investimenti attivati rispetto al reddito disponibile: anche in questo caso, i valori dell'investimento sono stati preliminarmente normalizzati per i gradi giorno invernali.

Figura 3.4 – Comma 345a: Investimenti attivati normalizzati per i gradi giorno invernali (I_{GG}) per Milionario di euro di Reddito disponibile netto (MR_e), per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016

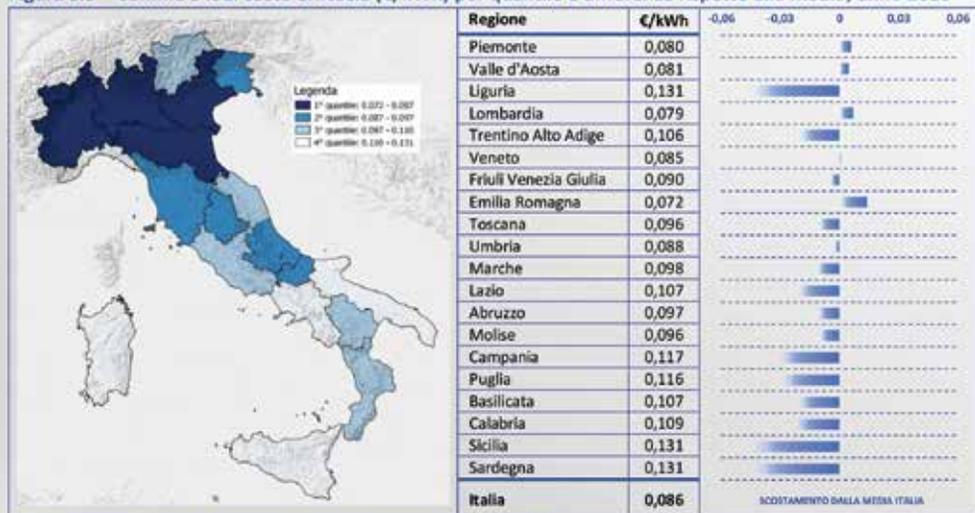


Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA, EUROSTAT e ISTAT

A parità di fabbisogno di riscaldamento e reddito disponibile, la distribuzione per quantile dell'indicatore indica come le migliori performance si siano registrate nel Nord-Est, insieme ad Emilia Romagna e Liguria.

In termini di costo efficacia⁹ la Figura 3.5 riporta lo stato dell'arte a livello regionale, con le migliori performance osservate per Emilia Romagna, Lombardia e Piemonte. Mediamente, il costo efficacia per gli interventi del Comma 345a è pari a 0,086 €/kWh, più basso rispetto allo 0,123 registrato in precedenza per il Comma 344.

Figura 3.5 – Comma 345a: costo efficacia (€/kWh) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e Ministero dello Sviluppo Economico

⁹ Durata della vita utile pari a 30 anni.

Circa la metà degli investimenti attivati ha riguardato costruzioni isolate, ad esempio villette mono o plurifamiliari: in particolare, oltre 250 milioni di euro (circa un terzo del totale), sono stati dedicati a edifici costruiti tra il Dopoguerra e gli anni Settanta (Tabella 3.15).

Tabella 3.15 – Comma 345a: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (M€)
< 1919	4,1%	2,1%	2,2%	0,5%	8,8%	67,4
1919-1945	4,0%	1,7%	1,7%	0,4%	7,7%	58,9
1946-1960	10,0%	2,8%	3,5%	1,6%	18,0%	137,3
1961-1970	12,3%	2,4%	5,4%	3,4%	23,5%	179,5
1971-1980	9,8%	2,8%	3,4%	4,8%	20,8%	158,9
1981-1990	4,0%	2,0%	1,0%	4,2%	11,2%	85,8
1991-2000	2,0%	1,0%	0,6%	2,4%	6,0%	45,9
2001-2005	0,6%	0,3%	0,1%	0,4%	1,4%	10,9
> 2006	1,6%	0,4%	0,3%	0,3%	2,6%	19,5
Totale (%)	48,4%	15,5%	18,2%	17,9%	100,0%	
Totale (M€)	369,6	118,8	138,8	136,9		764,2

Fonte: ENEA

La distribuzione dei risparmi energetici conseguiti ricalca quella appena osservata per gli investimenti: circa 88 GWh/anno (circa il 30% del totale dei risparmi conseguiti) sono ottenuti tramite interventi su costruzioni isolate risalenti agli anni Cinquanta, Sessanta e Settanta.

La Tabella 3.16 riporta la distribuzione degli investimenti, sia per epoca di costruzione sia per tipologia di edificio: netta oltre un terzo delle risorse attivate sono state destinate alle pareti orizzontali o inclinate di edifici costruiti dal Dopoguerra agli anni Settanta, e oltre un terzo in costruzioni isolate; oltre un quarto alle pareti orizzontali o inclinate di costruzioni isolate.

Tabella 3.16 – Comma 345a: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Pareti verticali	Pareti orizzontali o inclinate	Serramenti	Totale	Totale (M€)
< 1919	1,6%	6,5%	0,7%	8,8%	67,6
1919-1945	1,9%	5,3%	0,6%	7,8%	59,4
1946-1960	6,2%	10,4%	1,4%	18,0%	137,5
1961-1970	8,1%	13,3%	2,0%	23,5%	179,3
1971-1980	6,4%	13,0%	1,3%	20,7%	158,1
1981-1990	3,1%	7,6%	0,6%	11,3%	86,5
1991-2000	1,8%	3,8%	0,3%	6,0%	45,6
2001-2005	0,6%	0,8%	0,0%	1,4%	10,9
> 2006	1,0%	1,3%	0,2%	2,5%	19,4
Totale (%)	30,7%	62,0%	7,3%	100,0%	
Totale (M€)	234,5	473,5	56,1		764,2
Costruzione isolata	18,0%	26,1%	4,2%	48,3%	369,1
Edifici fino 3 piani	5,1%	9,2%	1,3%	15,5%	118,4
Edifici oltre 3 piani	6,1%	10,9%	1,2%	18,2%	139,1
Altro	1,4%	15,9%	0,7%	18,0%	137,49
Totale (%)	30,6%	62,1%	7,3%	100,0%	
Totale (M€)	233,9	474,2	56,1		764,2

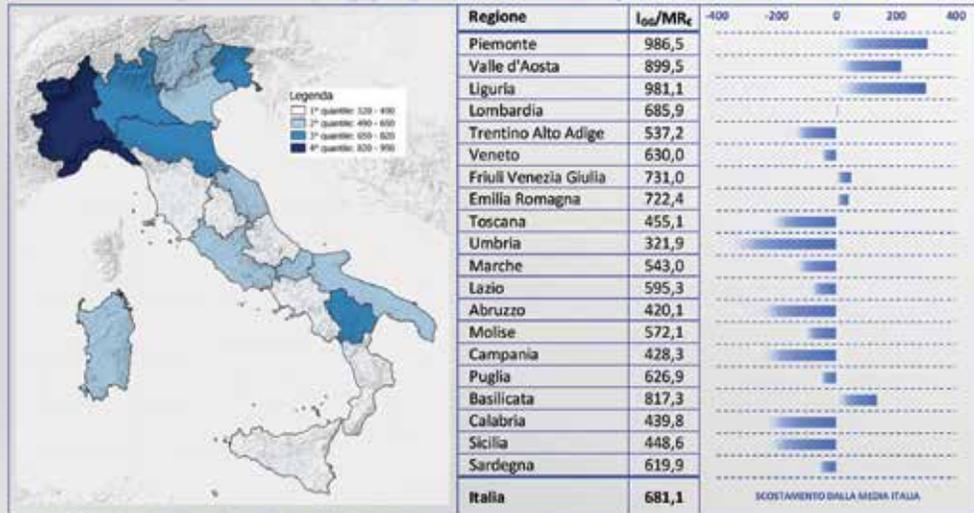
Fonte: ENEA

3.4 Interventi realizzati nel 2016 per la sostituzione di serramenti (Comma 345b)

Ammontano a circa 186.000 le richieste pervenute nel 2016 per questa tipologia di intervento, la più numerosa tra tutte le macro-tipologie possibili. A fronte delle pratiche trasmesse, sono oltre 600.000 i serramenti sostituiti, per una superficie installata complessiva che supera i 2,1 milioni di m².

A livello territoriale, la Figura 3.6 mostra la distribuzione degli investimenti attivati, normalizzati per i gradi giorno invernali, attivati rispetto al reddito disponibile: le migliori performance sono state osservate nel Nord-Ovest.

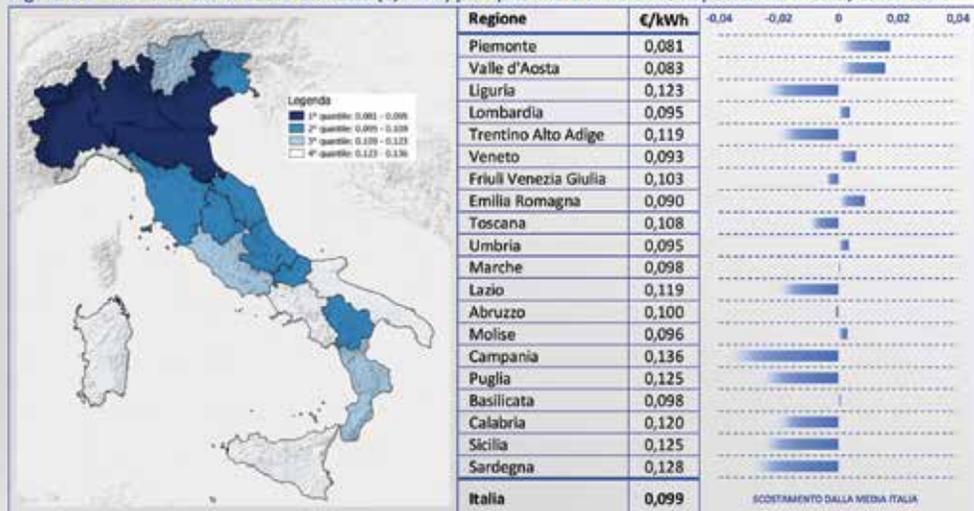
Figura 3.6 – Comma 345b: Investimenti attivati normalizzati per i gradi giorno invernali (I_{GG}) per Miliardo di euro di Reddito disponibile netto (MR_t), per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA, EUROSTAT e ISTAT

In termini di costo efficacia¹⁰ la Figura 3.7 riporta lo stato dell'arte a livello regionale, con le migliori performance osservate per Piemonte e Valle d'Aosta. Mediamente, il costo efficacia per gli interventi del Comma 345b è pari a 0,099 €/kWh, con una forte concentrazione della distribuzione intorno a tale valore medio.

Figura 3.7 – Comma 345b: costo efficacia (€/kWh) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e Ministero dello Sviluppo Economico

Oltre la metà degli investimenti attivati ha riguardato edifici costruiti negli anni Sessanta e Settanta, con circa 690 milioni di euro di risorse attivate in questi due segmenti del patrimonio edilizio esistente.

¹⁰ Durata della vita utile pari a 30 anni.

Per quanto riguarda invece la tipologia costruttiva, circa 600 milioni di euro (pari al 44% del totale) sono stati destinati ad edifici con più di tre piani (Tabella 3.17).

Tabella 3.17 – Comma 345b: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (M€)
< 1919	2,2%	1,7%	2,2%	0,4%	6,4%	86,6
1919-1945	2,1%	1,4%	2,9%	0,2%	6,7%	90,7
1946-1960	5,2%	3,7%	9,6%	0,4%	18,8%	254,8
1961-1970	7,5%	4,5%	15,3%	0,5%	27,7%	375,4
1971-1980	7,5%	6,0%	9,2%	0,4%	23,0%	312,3
1981-1990	3,4%	3,7%	3,5%	0,3%	10,9%	147,8
1991-2000	1,4%	1,9%	1,0%	0,1%	4,5%	60,4
2001-2005	0,4%	0,4%	0,2%	0,1%	1,1%	14,5
> 2006	0,4%	0,3%	0,2%	0,0%	1,0%	12,9
Totale (%)	30,0%	23,6%	44,0%	2,4%	100%	
Totale (M€)	406,8	320,4	596,4	31,9		1.355,5

Fonte: ENEA

Anche in questo caso, la distribuzione dei risparmi energetici conseguiti ricalca quella appena osservata per gli investimenti: circa 117 GWh/anno (oltre un quarto del totale dei risparmi conseguiti) sono ottenuti tramite interventi su edifici con più di tre piani risalenti agli anni Sessanta e Settanta.

La Tabella 3.18 descrive la distribuzione degli investimenti per i serramenti sostituiti, disaggregati per tipologia di telaio e vetro: oltre la metà del mercato dei telai incentivati nel 2016 è relativo al PVC (53%); per le tipologie di vetro, quello a bassa emissione copre oltre il 70% delle risorse attivate.

Tabella 3.18 – Distribuzione degli investimenti in serramenti per tipologia di telaio e vetro (%), anno 2016

	Legno	Metallo, taglio termico	PVC	Misto	Totale
Doppio	● 3,8%	● 3,8%	● 11,2%	● 1,9%	20,7%
Triplo	● 1,2%	● 0,9%	● 2,8%	● 1,3%	6,1%
A bassa emissione	● 11,3%	● 13,2%	● 38,3%	● 7,8%	70,6%
Altro	● 0,3%	● 0,4%	● 0,7%	● 1,3%	2,7%
Totale	16,5%	18,2%	53,0%	12,3%	100%

Fonte: ENEA

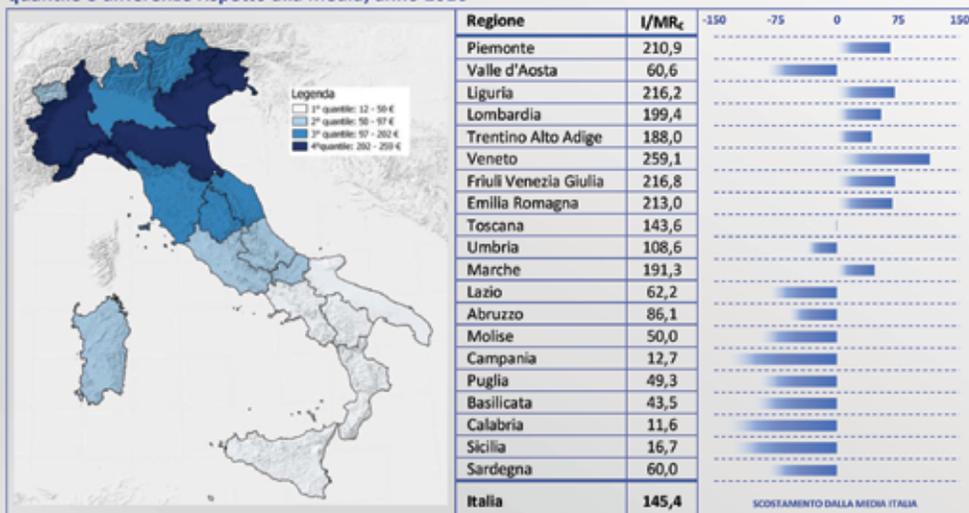
In particolare, i serramenti in PVC con vetro a bassa emissione coprono oltre il 38% del mercato (oltre 550 milioni di euro di investimenti), cui corrisponde circa il 45% dei risparmi energetici conseguiti (214 GWh/anno) da questa tipologia di intervento.

3.5 Interventi realizzati nel 2016 per l'installazione di schermature solari (Comma 345c)

Le richieste pervenute nel 2016 per questa tipologia di intervento sono state circa 70.000 (circa il 20% del totale): con circa 880.000 m² di superficie di schermature installate. Ammontano a circa 150 milioni di euro gli investimenti sostenuti: la stima preliminare e conservativa dei risparmi energetici associati agli interventi è pari a circa 20 GWh/anno nel complesso.

A livello territoriale, la Figura 3.8 mostra la distribuzione degli investimenti attivati rispetto al reddito disponibile: i valori più elevati per l'indicatore sono stati registrati per Veneto, Friuli Venezia Giulia e Liguria.

Figura 3.8 – Comma 345c: Investimenti attivati (I) per Milione di euro di Reddito disponibile (MR_c) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e ISTAT

Circa un quarto degli investimenti attivati ha riguardato edifici di recente costruzione, con oltre 36 milioni di euro di risorse attivate. In termini di investimenti per tipologia costruttiva, la distribuzione osservata è omogenea: non si rilevano infatti particolari differenze tra gli investimenti attivati nelle costruzioni isolate, gli edifici fino a tre piani e quelli con più di tre piani (Tabella 3.19).

Tabella 3.19 – Comma 345c: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (M€)
< 1919	1,3%	0,9%	1,0%	0,2%	3,4%	5,0
1919-1945	1,6%	0,9%	1,3%	0,1%	3,9%	5,8
1946-1960	3,9%	1,9%	4,5%	0,2%	10,5%	15,6
1961-1970	5,4%	2,3%	6,4%	0,3%	14,5%	21,5
1971-1980	5,6%	3,7%	4,3%	0,3%	14,0%	20,7
1981-1990	3,6%	4,2%	2,5%	0,3%	10,6%	15,7
1991-2000	3,8%	5,2%	2,2%	0,4%	11,6%	17,2
2001-2005	2,0%	3,5%	1,4%	0,2%	7,1%	10,5
> 2006	6,7%	10,7%	6,5%	0,6%	24,5%	36,3
Totale (%)	33,9%	33,3%	30,1%	2,7%	100%	
Totale (M€)	50,4	49,4	44,7	4,0		148,4

Fonte: ENEA

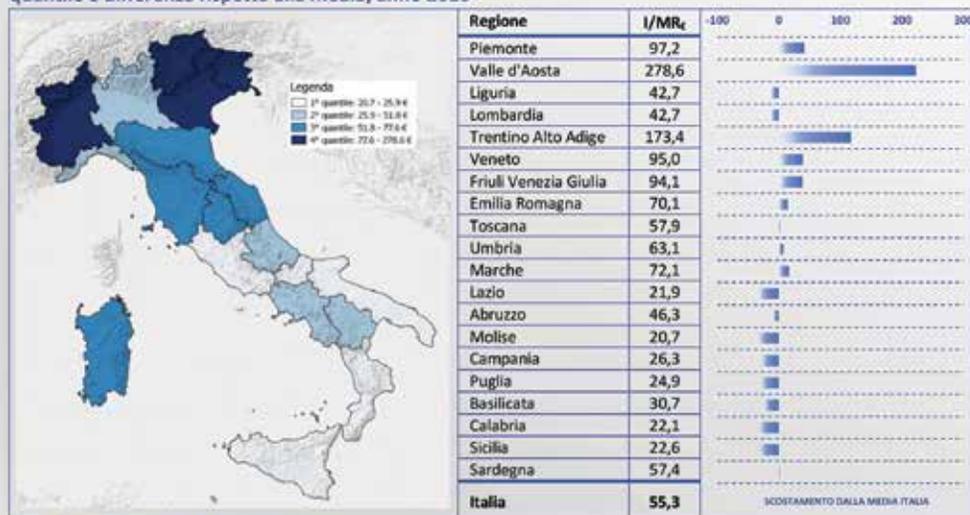
La distribuzione dei risparmi energetici conseguiti è del tutto simile a quella appena osservata per gli investimenti: circa 5 GWh/anno (circa un quarto del totale dei risparmi conseguiti) sono ottenuti tramite interventi su edifici costruiti dopo il 2006.

3.6 Interventi realizzati nel 2016 per l'installazione di pannelli solari (Comma 346)

Negli ultimi anni si è assistito ad un trend decrescente molto pronunciato per il numero di richieste pervenute per questa tipologia di intervento: dal picco di circa 48.000 interventi del 2010, si è passati ai circa 25.000 del 2012, ai poco più di 15.000 del 2014 per giungere ai circa 9.000 registrati nell'ultimo anno, a fronte di un investimento complessivo di circa 57 milioni di euro, da cui poco più di 40 GWh/anno di risparmio energetico conseguito.

In termini di investimenti attivati per reddito disponibile (Figura 3.9), i valori più elevati si registrano in particolare in Valle d'Aosta e Trentino Alto Adige.

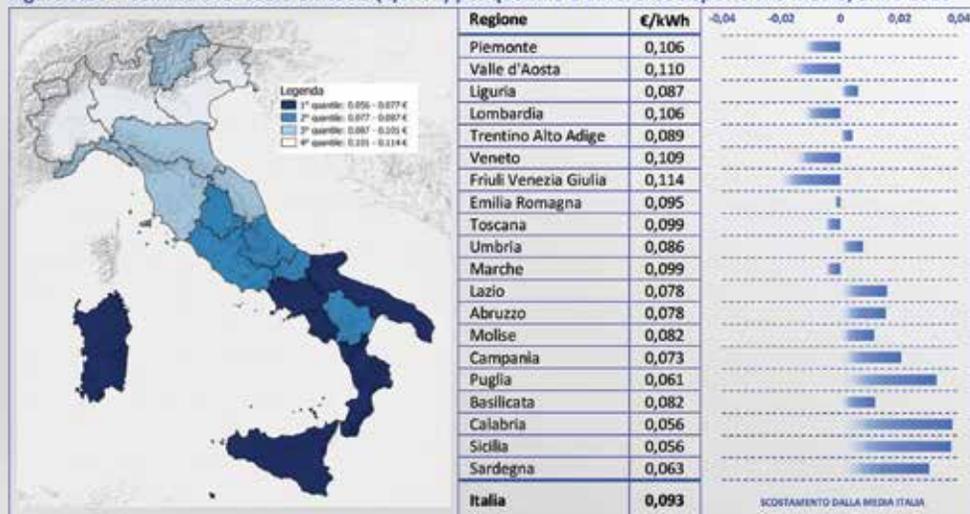
Figura 3.9 – Comma 346: Investimenti attivati (I) per Milione di euro di Reddito disponibile (MR_d) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e ISTAT

Per quanto riguarda il costo efficacia¹¹, la Figura 3.10 mostra come le performance migliori siano concentrate in questo caso al Sud e le isole, in particolare Calabria, Sicilia e Puglia.

Figura 3.10 – Comma 346: costo efficacia (€/kWh) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e Ministero dello Sviluppo Economico

Circa i tre quarti degli investimenti hanno riguardato interventi su costruzioni isolate (Tabella 3.20): circa il 40% delle risorse si è concentrato in edifici appartenenti a questa tipologia costruttiva e costruiti tra il Dopoguerra e il 1980.

¹¹ Durata della vita utile pari a 15 anni.

Tabella 3.20 – Comma 346: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Costruzione isolata	Edificio fino a tre piani	Edificio oltre tre piani	Altro	Totale	Totale (M€)
< 1919	5,9%	1,7%	1,1%	0,3%	9,0%	5,1
1919-1945	5,1%	1,4%	0,8%	0,1%	7,4%	4,2
1946-1960	10,9%	1,7%	1,5%	0,6%	14,7%	8,3
1961-1970	13,1%	1,8%	2,2%	0,6%	17,7%	10,0
1971-1980	14,4%	2,6%	1,3%	0,5%	18,9%	10,6
1981-1990	7,9%	2,1%	2,2%	0,3%	12,5%	7,1
1991-2000	6,6%	1,4%	0,9%	0,3%	9,2%	5,2
2001-2005	2,5%	0,5%	0,2%	0,2%	3,4%	1,9
> 2006	5,4%	1,1%	0,5%	0,2%	7,2%	4,1
Totale (%)	71,8%	14,3%	10,8%	3,0%	100%	
Totale (M€)	40,6	8,1	6,1	1,7		56,4

Fonte: ENEA

Oltre 15 GWh/anno sono ottenuti tramite interventi su costruzioni isolate costruite dal 1946 al 1980.

3.7 Interventi realizzati nel 2016 per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (Comma 347)

La Tabella 3.21 sintetizza gli interventi incentivati all'interno delle oltre 3.500 richieste pervenute per il Comma 344.

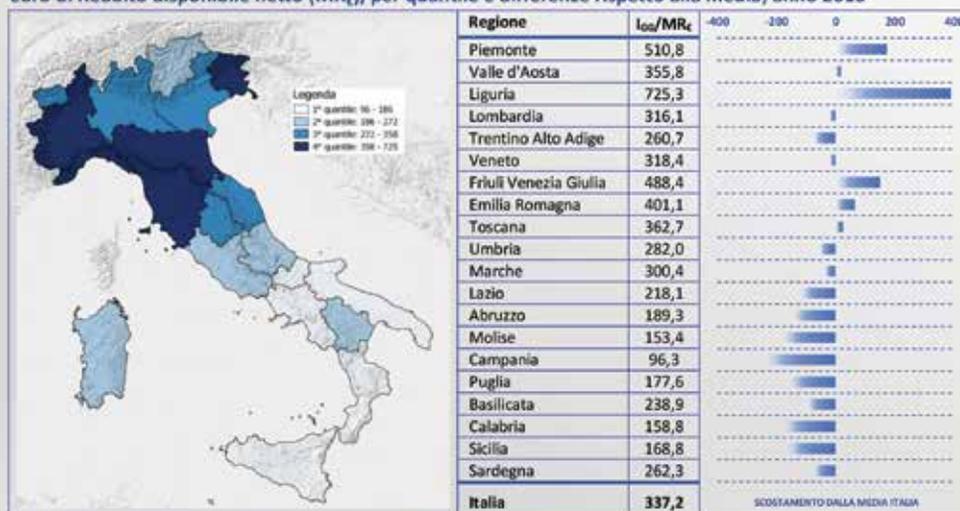
Tabella 3.21 – Sintesi degli interventi incentivati con il Comma 347, anno 2016

	Numero di interventi	Unità installate	Investimenti (M€)	Risparmio (MWh/anno)
Caldaia a condensazione	55.291	56.262	535,37	164,87
Impianto geotermico	78	78	3,09	0,48
Pompa di calore	13.310	17.548	98,37	34,08
Caldaia a biomassa	3.277	3.858	13,49	5,35
Scaldacqua a pompa di calore per ACS	4.159	4.221	20,69	5,65
Totale	76.115	81.967	671,00	210,43

Fonte: ENEA

A livello territoriale, la Figura 3.11 mostra la distribuzione degli investimenti attivati rispetto al reddito disponibile.

Figura 3.11 – Comma 347: Investimenti attivati normalizzati per i gradi giorno invernali (I_{GG}) per Miliardo di euro di Reddito disponibile netto (MR_c), per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016

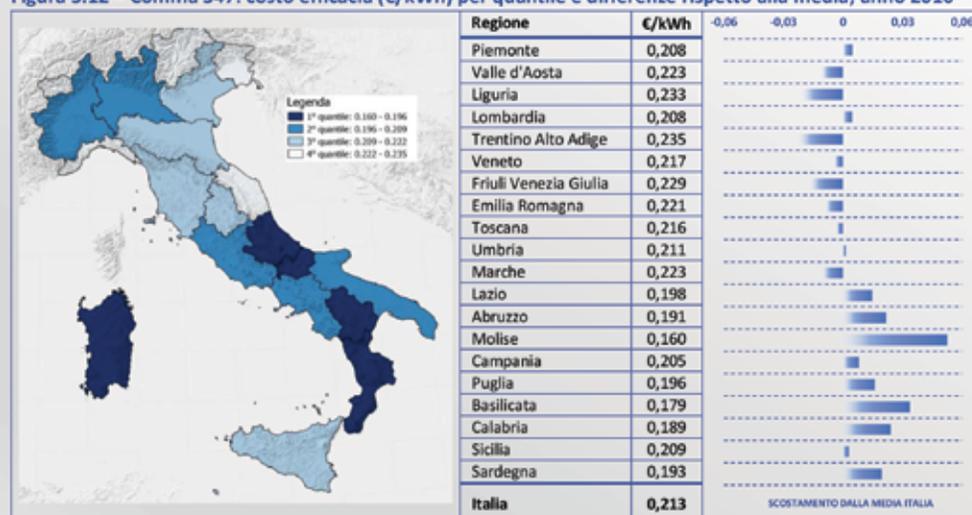


Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA, EUROSTAT e ISTAT

I valori più elevati per l'indicatore sono stati registrati in particolare per la Liguria, e anche per Piemonte e Friuli Venezia Giulia.

In termini di costo efficacia¹², la Figura 3.12 mostra come la spesa sostenuta sia risultata più efficace in regioni del Centro-Sud, in particolare Molise, Basilicata e Abruzzo. In generale, il costo efficacia medio, pari a oltre 0,21 €/kWh, è il più alto tra quelli osservati per le varie macro-tipologie di intervento incentivate, mediamente il doppio rispetto a quello per interventi sull'involucro edilizio.

Figura 3.12 – Comma 347: costo efficacia (€/kWh) per quantile e differenze rispetto alla media, anno 2016



Fonte: Elaborazione ENEA su dati ENEA e Ministero dello Sviluppo Economico

Circa l'80% degli investimenti attivati (oltre 535 milioni di euro) ha riguardato l'installazione di una caldaia a condensazione: in particolare, circa un quarto delle risorse attivate complessivamente (circa 170 milioni di euro) è state destinato ad interventi attuati in edifici degli anni Sessanta per questa tecnologia (Tabella 3.22). Più in generale, gli edifici costruiti dal Dopoguerra alla fine degli anni Settanta hanno attirato oltre il 60% delle risorse complessive: oltre 415 milioni di euro.

Tabella 3.22 – Comma 344: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Caldaia a condensazione	Impianto geotermico	Pompa di calore	Caldaia a biomassa	Scaldacqua a pompa di calore per ACS	Totale	Totale (M€)
< 1919	9,6%	0,1%	3,4%	1,2%	0,8%	15,1%	101,1
1919-1945	5,0%	0,1%	0,8%	0,0%	0,1%	6,1%	40,8
1946-1960	16,5%	0,1%	1,9%	0,1%	0,3%	18,9%	127,1
1961-1970	24,6%	0,0%	2,3%	0,2%	0,4%	27,4%	184,2
1971-1980	12,9%	0,1%	2,0%	0,2%	0,5%	15,6%	104,9
1981-1990	5,4%	0,1%	1,5%	0,1%	0,4%	7,4%	49,5
1991-2000	4,0%	0,0%	1,4%	0,1%	0,3%	5,8%	38,8
2001-2005	1,0%	0,0%	0,6%	0,0%	0,1%	1,8%	12,2
> 2006	0,8%	0,1%	0,8%	0,1%	0,2%	1,9%	12,5
Totale (%)	79,8%	0,5%	14,7%	2,0%	3,1%	100%	
Totale (M€)	535,4	3,1	98,4	13,5	20,7		671,0

Fonte: ENEA

¹² Durata della vita utile pari a 15 anni.

3.8 Interventi realizzati nel 2016 per l'installazione di sistemi di building automation

Al momento della chiusura della redazione del presente documento, sono 661 le pratiche chiuse pervenute ad ENEA per la richiesta di incentivazione di interventi per l'installazione di sistemi di building automation. L'esiguità di tale numero non consente di effettuare elaborazioni statistiche riguardo la distribuzione regionale degli investimenti attivati e dei relativi risparmi energetici conseguiti.

Ci limitiamo a riportare per questa tipologia di interventi la distribuzione degli investimenti per epoca di costruzione dell'edificio oggetto di riqualificazione (Tabella 3.23), evidenziando come oltre i tre quarti delle risorse attivate siano stati indirizzati su edifici costruiti tra il Dopoguerra e la fine degli anni Sessanta.

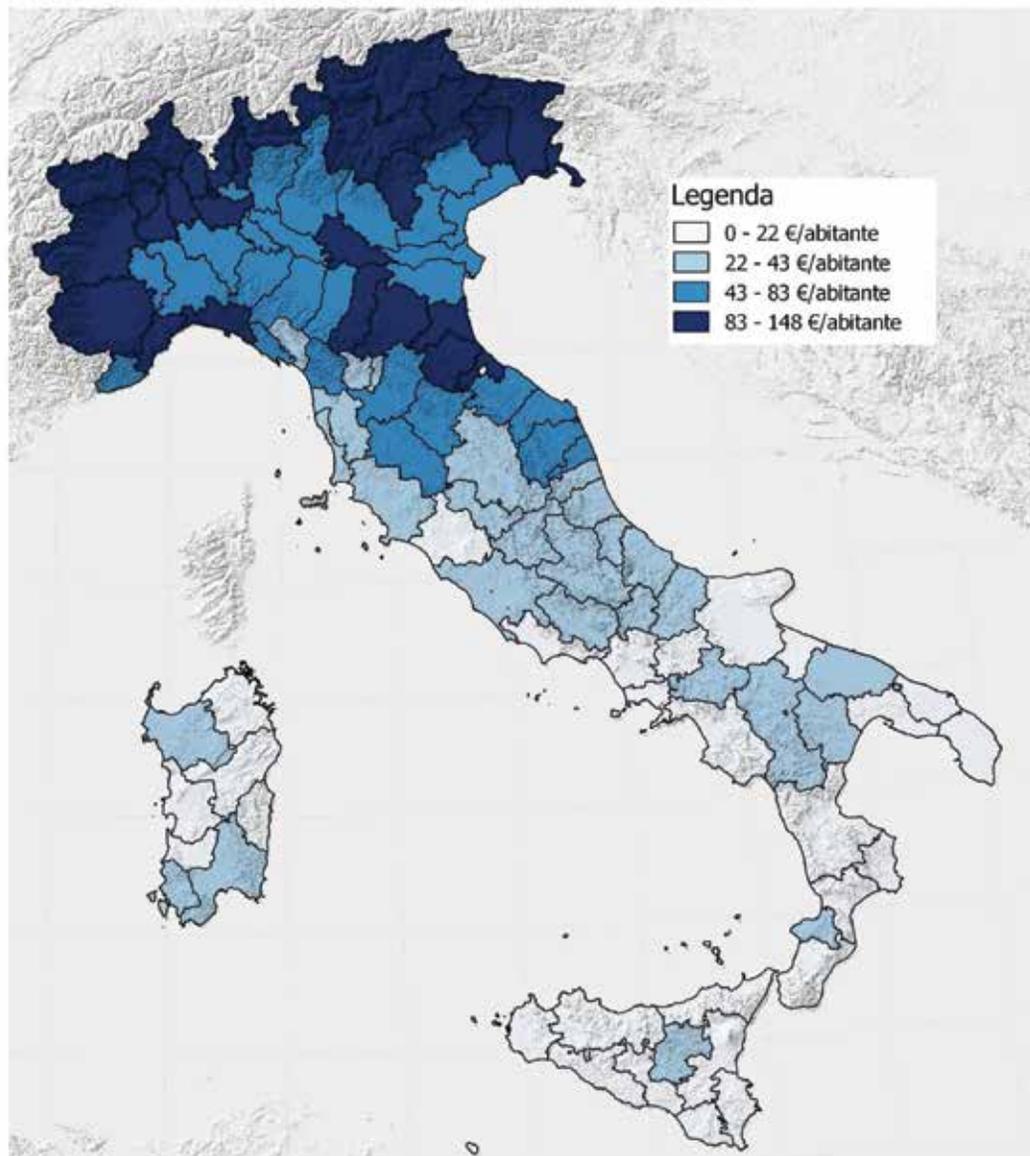
Tabella 3.23 – Comma 344: investimenti (M€) per epoca di costruzione e tipologia edilizia, anno 2016

Epoca di costruzione	Building Automation
< 1919	3,5%
1919-1945	2,8%
1946-1960	43,3%
1961-1970	33,0%
1971-1980	10,1%
1981-1990	2,3%
1991-2000	1,7%
2001-2005	0,3%
> 2006	3,1%
Totale (%)	100%
Totale (M€)	3,5%

Fonte: ENEA

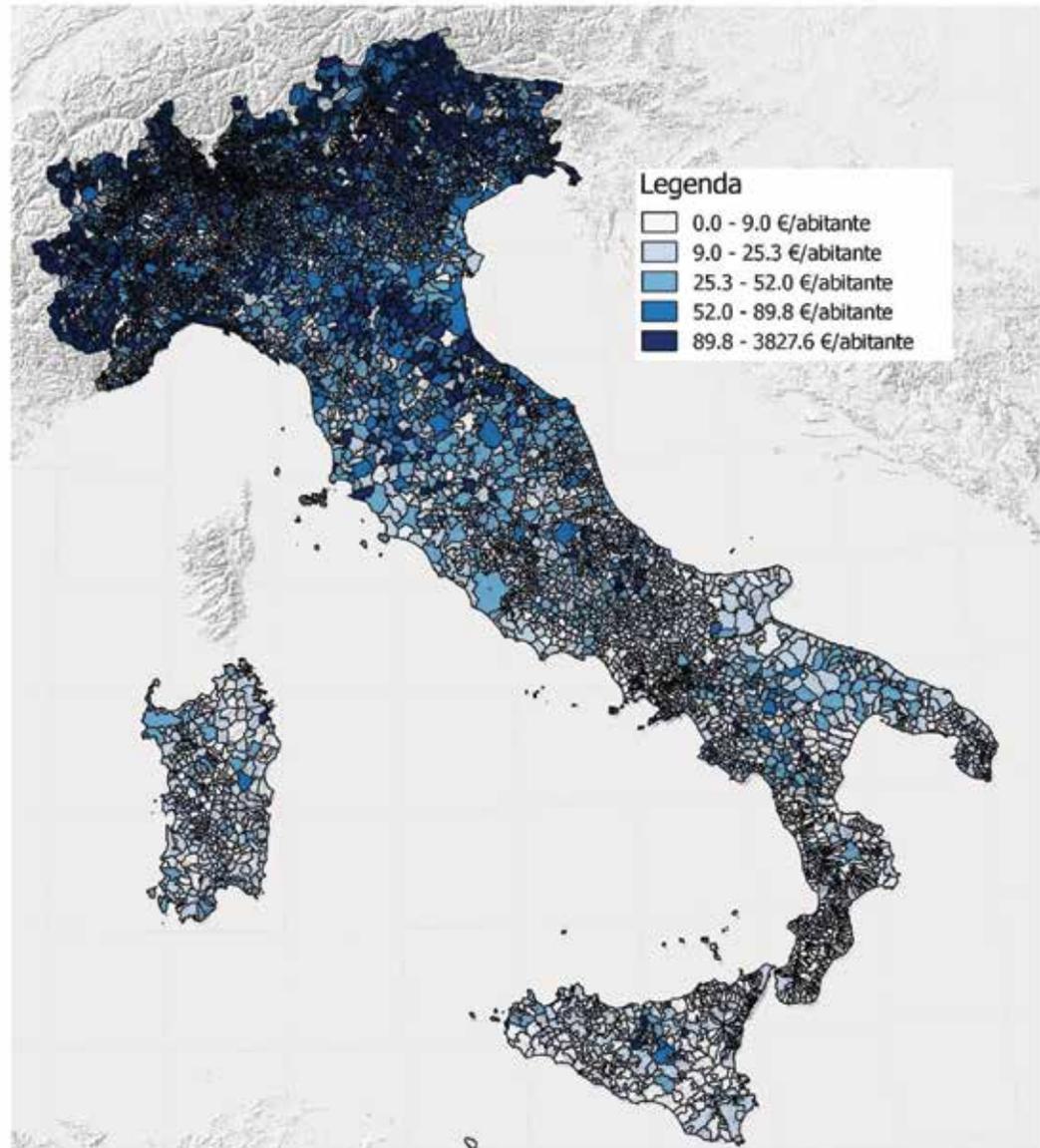
APPENDICE – Investimenti per abitante a livello provinciale e comunale

Figura A.1 – Investimenti per abitante (€/abitante) a livello provinciale, anno 2016.

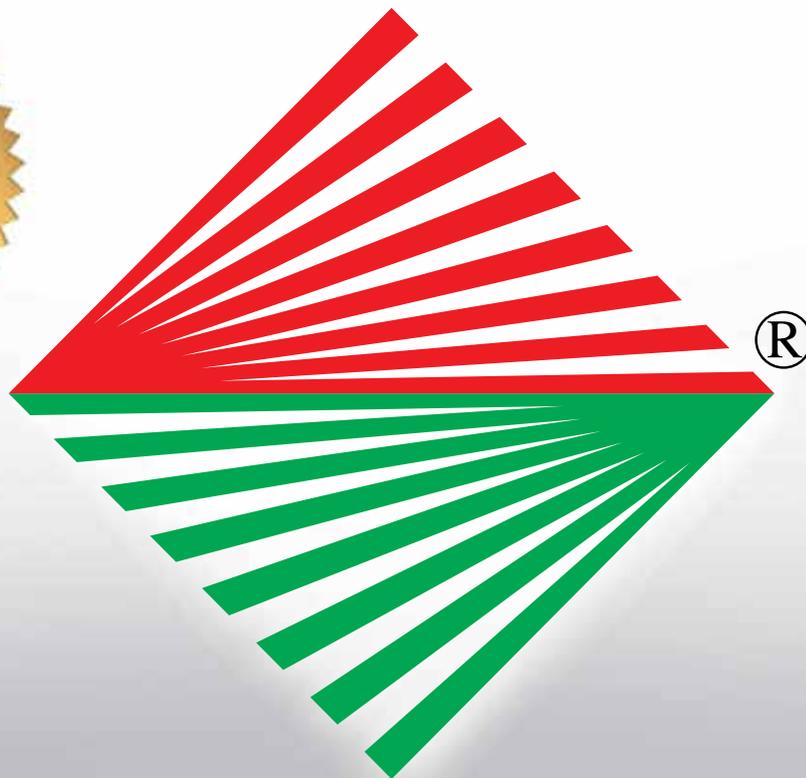


Fonte: ENEA

Figura A.2 – Investimenti per abitante (€/abitante) a livello comunale, anno 2016.



Fonte: ENEA



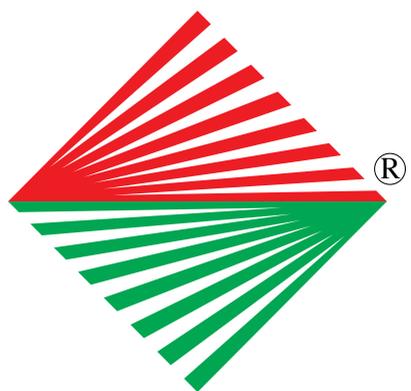
ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali ed Immobiliari

Un marchio d'eccellenza nella gestione condominiale ed immobiliare

ANACI, già iscritta nel soppresso elenco del Ministero di Giustizia di cui all'art. 26 del d.lgs. n. 206/2007 tra le **associazioni rappresentative su base nazionale** abilitate ad essere ascoltate sulle proposte di piattaforme comuni europee relative alle attività professionali non regolamentate, **è oggi l'unica associazione professionale di amministratori condominiali ed immobiliari italiana** ad essere proprietaria e ad utilizzare un marchio collettivo ed un regolamento d'uso ai sensi dell'art. 11 del "Codice della proprietà industriale" che garantisce le caratteristiche qualitative del servizio professionale offerto agli utenti dai propri associati.

ANACI, associazione professionale **iscritta nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico** di cui alla legge n. 4/2013 (Professioni non organizzate), rilascia ai propri aderenti l'attestato di qualità dei servizi professionali previa **scrupolosa verifica del possesso di tutti i requisiti di legge** per lo svolgimento della professione di amministratore di condominio con particolare attenzione alla formazione, iniziale e periodica, ai sensi dell'art. 71bis, lett. g), disp. att. c.c. e del D.M. n. 140/2014.



ANACI