



COMMISSIONE Amministratori Immobiliari DEL 16 OTTOBRE 2025

Sono presenti alla riunione:

DOTT. GEOM.PEDRALI LUIGI
FRANCESCO (COORDINATORE)
GEOM.CUTER CLAUDIO
(CONSIGLIERE REFERENTE)
GEOM.FAPPANI LUCIANO

GEOM.LAITI MARCELLO
GEOM.LORENZONI ETTORE
GEOM.RAIMONDO ANTONIO
GEOM.SQUASSINA GIANFRANCO
GEOM.ZANOLA FAUSTO

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1.Modello B dichiarazione possesso dei requisiti (valutazione, correzione);
- 2.Programma formazione 2025/2026 con proposta dei contenuti;
- 3.Programma incontri su temi specifici (fisco, bonus, sentenze, ecc.);
- 4.Proposta di stesura vademecum specifici (fogna, ascensore, migliorie, prevenzione incendi);
- 5.Varie ed eventuali
 - a) Condizioni Cc condominiale;
 - b) Piscine condominiali.

Punto 1) Modello B dichiarazione possesso dei requisiti (valutazione, correzione);

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco condivide con la Commissione la bozza di documento; esaminati i contenuti il geom. Laiti Marcello propone di inserire la dichiarazione che, nello svolgimento delle attività oggetto dell'incarico conferito, il professionista potrà avvalersi di sistemi di Intelligenza Artificiale esclusivamente per funzioni strumentali e di supporto alla prestazione professionale. L'utilizzo dell'AI non sostituisce né riduce la prevalenza del lavoro intellettuale, né la responsabilità, competenza e giudizio personale sulla prestazione finale, che restano pienamente garantiti e verificati personalmente. La Commissione approva e la dichiarazione viene inserita come allegato al presente verbale e, previo parere favorevole del Consiglio Direttivo, resterà a disposizione dei colleghi che vorranno utilizzarla.

Punto 2) Programma formazione 2025/2026 con proposta dei contenuti;

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco presenta alla Commissione la proposta per il corso di aggiornamento obbligatorio per gli amministratori condominiali, da organizzare nel periodo febbraio-marzo 2026, suddiviso in 8 moduli da 2 ore ciascuno, la prima ora dedicata all'introduzione normativa e la seconda ora dedicata agli esempi pratici con test finale di tre quesiti per argomento:





1. Ascensori e Montacarichi

- Documentazione da conservare e tenere a disposizione
- Variazione della ditta manutentrice (obbligo di comunicazione SUAP)
- Interventi periodici – Come e quando
- I maggiori pericoli
- I programmi di adeguamento e miglioramento
- Formare i condomini per un corretto uso
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

2. Le verifiche sugli impianti MaT e Asc.

- La verifica di messa a terra (periodicità e metodologie)
- Documentazione da conservare ed aggiornare
- La verifica degli ascensori (periodicità e metodologie)
- Documentazione da conservare ed aggiornare
- La verifica straordinaria dell'ascensore / messa in funzione
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

3. Direttiva Macchine per cancelli (2006/42/CE EN 12453) portoni (DM 236/89)

- La conformità delle aperture automatizzate
- Come intervenire sugli impianti esistenti
- L'importanza della messa a norma
- I controlli e le manutenzioni
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

4. Centrali termiche

- Documentazione da tenere ed aggiornare
- La manutenzione e il controllo periodico (tempistiche e modalità)
- L'adeguamento e il piano di miglioria
- Guasti ed interventi (tempistiche e modalità)
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

5. La formalità delle delibere

- La nomina
- L'approvazione del rendiconto e del preventivo
- Le spese straordinarie
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

Interviene il geom. Laiti Marcello suggerendo l'inserimento i temi della "contrattualistica" e della "delibera per il fondo di accantonamento".

Il geom. Zanola e il geom. Lorenzoni propongono l'aggiunta dell'argomento relativo al "passaggio consegne".





6. L'assicurazione in condominio

- Le terminologie
- Il valore a nuovo / Il valore di ricostruzione / Primo rischio assoluto
- Le principali garanzie
- La sottoassicurazione
- La regola proporzionale
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

7. Il sinistro

- Le modalità e le tempistiche di apertura del sinistro
- Le informazioni necessarie per la corretta apertura
- La dimostrazione dell'evento e il nesso causale
- Documentazione da trasmettere all'agenzia e al perito per una rapida liquidazione del sinistro
- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

8. Impianti fotovoltaici

- Impianto condominiale o privato? La normativa
- Il GSE e i CER
- Documentazione da tenere ed aggiornare
- La manutenzione e il controllo periodico (tempistiche e modalità)
- Guasti ed interventi (tempistiche e modalità)
- Casi pratici ed esempi

Interviene il geom. Squassina Gianfranco suggerendo l'inserimento del tema "gruppi di autoconsumo collettivo (GAC)" consentono a più persone di condividere l'energia prodotta da fonti rinnovabili, offrendo vantaggi economici e incentivando l'uso sostenibile dell'energia e ritenendo che diverranno sempre più frequenti.

La Commissione approva il programma proposto, e le integrazioni suggerite dai propri componenti, per essere portati all'approvazione del Consiglio Direttivo.

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco provvederà, per completezza, a fornire CV e contatti dei docenti individuati come ipotesi per l'erogazione dei moduli; invita i componenti della Commissione ad inviare altre proposte ad integrazione di quelle da lui individuate per consentire al Consiglio Direttivo una più ampia valutazione.

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco ha inoltre individuato altri argomenti su cui propone alla Commissione di riflettere per l'organizzazione di un'ulteriore sessione di aggiornamento, successiva ai precedenti argomenti ritenuti prioritari, sempre con moduli da 2 ore:

Legionella e potabilità

- I riferimenti e l'obbligatorietà (quanto si è soggetti)
- Documentazione da conservare ed aggiornare





- Casi pratici ed esempi
- Test di verifica

Bonus fiscali da applicare in condominio

- La manutenzione
- L'abbattimento barriere architettoniche
- La documentazione a corredo
- La dichiarazione dei benefici
- Casi pratici ed esempi

La normativa antincendio per i condomini non soggetti all'attività 77 VVF (DM 25/01/2019)

- La norma
- Le casistiche
- Adempimenti da compiere
- L'informativa ai condomini
- Casi pratici ed esempi

Adempimenti antincendio DPR 151/11

- Documentazione da richiedere all'amm.re uscente o costruttore
- Voltura pratica
- Comunicazione del nuovo resp. attività
- Rinnovi periodici
- Informativa ai condomini
- Casi pratici ed esempi

La contabilità del condominio

- La tenuta contabile come da L220.2012
- Modalità e tempistiche di conservazione della documentazione
- Buona pratica di tenuta contabile
- La quadratura
- Lo stato patrimoniale
- Casi pratici ed esempi

Il revisore condominiale

- La figura del revisore
- Differenza tra revisione e ricostruzione contabile
- La finalità e l'utilità della revisione
- Casi pratici ed esempi

La correttezza del dato e il condomino apparente

- L'anagrafe condominiale
- L'importanza della verifica del dato
- L'inserimento in banca dati
- La conservazione del dato
- Casi pratici ed esempi



Come si calcolano i millesimi

- Le informazioni di partenza
- I coefficienti
- Le tabelle particolari
- Casi pratici ed esempi

Il regolamento di condominio

- Gli obblighi e i divieti
- Le limitazioni del regolamento
- Le sanzioni
- Casi pratici ed esempi

I sistemi anticaduta

- Normativa di riferimento
- La documentazione da conservare ed aggiornare
- La manutenzione e il controllo periodico (tempistiche e modalità)
- Casi pratici ed esempi

Punto 3) Programma incontri su temi specifici (fisco, bonus, sentenze, ecc.)

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco propone un confronto tra i componenti della Commissione per individuare argomenti su cui orientare l'organizzazione di eventi informativi, tipo seminari; prevale nella Commissione la considerazione di attendere l'approvazione della Legge di Bilancio del prossimo anno, in modo di poter valutare l'eventuale opportunità di organizzare un evento sulle modifiche che interverranno per i Bonus dell'edilizia.

Punto 4) Proposta di stesura vademecum specifici (fogna, ascensore, migliorie, prevenzione incendi);

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco invita i componenti della Commissione a dare le proprie disponibilità per la realizzazione di materiale ad uso informativo, in almeno quattro lingue, da applicare nelle bacheche dei condomini per diffondere comportamenti educati e rispettosi per il miglior vivere civile e per la sicurezza dei condomini.

I Componenti della Commissione condividono le difficoltà di una efficace comunicazione.

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco chiede di inviare alla propria attenzione il materiale sinora realizzato in modo che si possa realizzare, con l'apporto di tutti i componenti della Commissione, materiale informativo valido e di maggior efficienza.

Per il tema della "prevenzioni incendi" provvederà ad inviare materiale fotografico di situazioni di pericolo, generate dalla disattenzione dei condomini, da portare all'attenzione della Commissione Prevenzione Incendi perché collabori alla stesura del materiale informativo.

Punto 5) Varie ed eventuali;





a) Condizioni Cc condominiale;

Il Coordinatore dott. geom. Pedrali Luigi Francesco ha inviato presso la segreteria del materiale informativo in riferimento a proposte di gestione conti correnti condominiali che ha recentemente raccolto e chiede al Consigliere referente geom. Claudio Cuter l'autorizzazione a divulgare le informative tra i componenti della Commissione.

Il Consigliere referente geom. Claudio Cuter conferma ed invita anche gli altri componenti della Commissione a fare altrettanto in modo da consentire un ponderato confronto tra le diverse offerte.

b) Piscine condominiali;

Si apre tra i componenti della Commissione un confronto sulla normativa di Regione Lombardia per la sicurezza nell'utilizzo delle piscine condominiali; i componenti della Commissione concordano sulla necessità di approfondire l'argomento secondo i più recenti aggiornamenti normativi per condividere poi le personali considerazioni sulla corretta applicazione. Il geom. Cuter e il geom. Lorenzoni propongono di inserire la materia come modulo formativo nei prossimi corsi.

La Commissione non propone ulteriori argomenti di discussione.

Avendo discusso gli O.D.G. la commissione si scioglie alle ore 18.30.

Il Coordinatore

Dott. Geom. Pedrali Luigi Francesco

*Firma autografa sostituite con indicazione a stampa
dei nominativi dei soggetti responsabili ai sensi del D.Lgs. 39/93 art. 3 c. 2.
L'origina del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*

Allegati:

- 1) Mod. B dichiarazione possesso dei requisiti aggiornato.
- 2) Informativa "Legionella".
- 3) Informativa "Come preparare, conservare e trasmettere all'amministratore subentrante o al commercialista la documentazione utile per la predisposizione delle cu, modelli 770 e detrazioni".





All. B facente parte della delibera di nomina dell'amministratore

DICHIARAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Il sottoscritto nato a (Prov.)
il avente C.F. con
riferimento alla nomina di amministratore condominiale ai sensi dell'art. 1129 dichiara di possedere
i requisiti per lo svolgimento dell'incarico così come previsto dall'art. 71 bis delle disposizioni
attuative del Codice civile e in particolare di:

- a) godere dei diritti civili;
- b) non avere subito condanne contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) non essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- e) aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- f) aver frequentato un corso di formazione iniziale con esito positivo; - OPPURE - aver i requisiti ai sensi dell'art. 71 Bis DD. AA. CC. comma 5;
- g) essere in regola con l'obbligo di aggiornamento annuale come previsto dalla D.M. 140/2014; inoltre, dichiaro di:
 - a) essere iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al numero....
 - b) essere dotato di polizza assicurativa professione con massimale di €.....;
 - c) essere iscritto all'Associazione Geometri Italiani Amministrazione Immobiliari con il numero ...;
 - d) aver presentato specificato analiticamente l'importo dovuto a compenso dell'attività svolta (Allegato A).
 - e) dichiara che, nello svolgimento delle attività oggetto dell'incarico conferito, potrà avvalersi di sistemi di Intelligenza Artificiale esclusivamente per funzioni strumentali e di supporto alla prestazione professionale. L'utilizzo dell'AI non sostituisce né riduce la prevalenza del mio lavoro intellettuale, né la mia responsabilità, competenza e giudizio personale sulla prestazione finale, che restano pienamente garantiti e verificati personalmente.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Luogo e Data

Firma

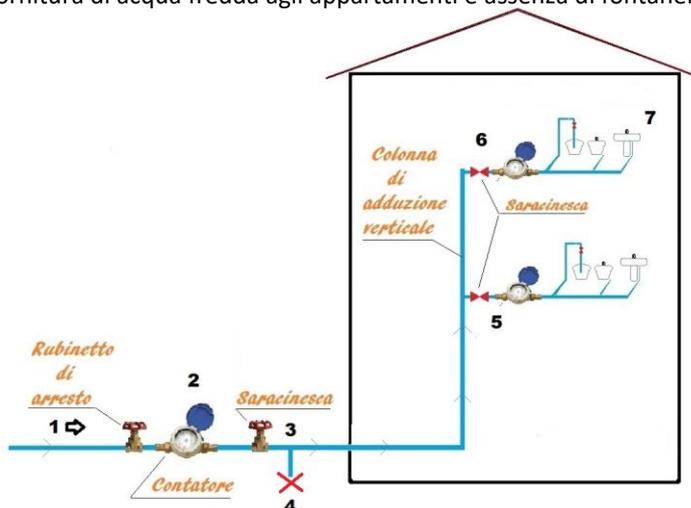


FACCIAMO CHIAREZZA: POTABILITA' DELL'ACQUA E ANALISI LEGIONELLA

Per la corretta applicazione della normativa bisogna comprendere per quali tipi di impianti sorge l'obbligo. Vediamo insieme i vari tipi di impianto assoggettabili ai controlli

Tipo1

Fornitura di acqua fredda agli appartamenti e assenza di fontanella condominiale



- 1 punto di fornitura da parte della società erogatrice
- 2 contatore "padre"
- 3 inizio linea comune
- 4 assenza di erogazione condominiale
- 5/6 diramazione a linea privata e contatore "figlio"
- 7 punto di campionamento

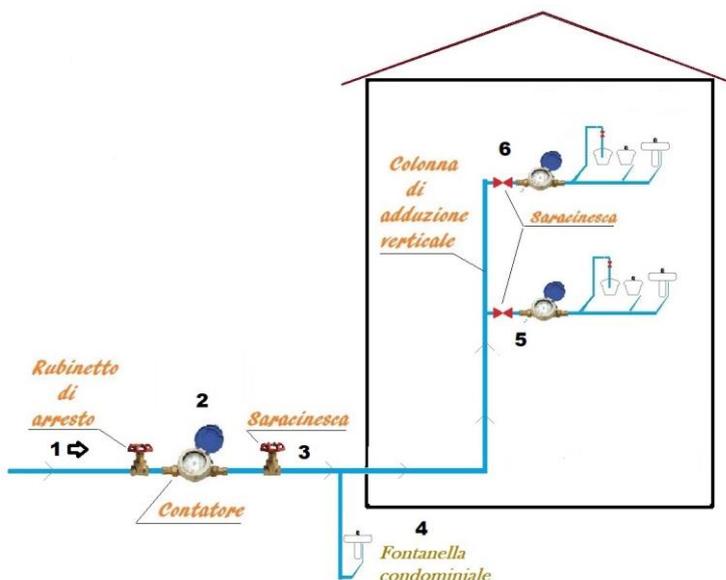
Soggetta a controllo



In questo caso essendo assente un punto di prelievo/erogazione tra il contatore e l'appartamento del condòmino si può procedere al campionamento al solo punto più sfavorevole magari alternando le varie di unità nei controlli successivi. Avendo solo il punto finale si consiglia, con l'intervento del manutentore, di scollegare temporaneamente la condotta condominiale dal contatore "padre" per effettuare almeno una campionatura a monte dell'impianto. Questa operazione ci permette, in via preliminare, di valutare lo stato di "salute" dell'impianto a monte e a valle dello stesso.

Tipo2

Fornitura di acqua fredda agli appartamenti e presenza di fontanella condominiale



- 1 punto di fornitura da parte della società erogatrice
- 2 contatore "padre"
- 3 inizio linea comune
- 4 punto di erogazione condominiale
- 5/6 diramazione a linea privata e contatore "figlio"
- 7 punto di campionamento

Soggetta a controllo

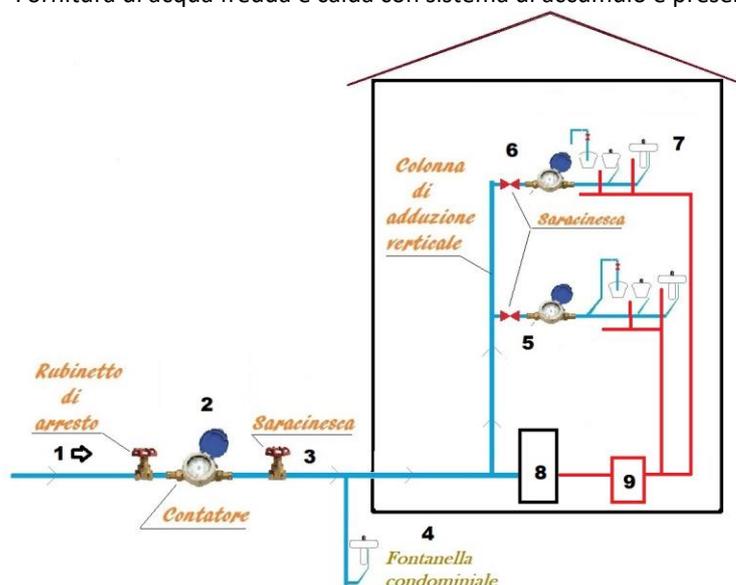


Il campionamento verrà eseguito sia all'utente finale sia al punto di erogazione condominiale. Rimangono comunque validi i criteri espressi per l'esempio tipo 1



Tipo 3

Fornitura di acqua fredda e calda con sistema di accumulo e presenza di fontanella condominiale



- 1 punto di fornitura da parte della società erogatrice
- 2 contatore "padre"
- 3 inizio linea comune
- 4 punto di erogazione condominiale
- 5/6 diramazione a linea privata e contatore "figlio"
- 7 punto di campionamento
- 8 bollitore per produzione di acqua calda
- 9 sistema di accumulo

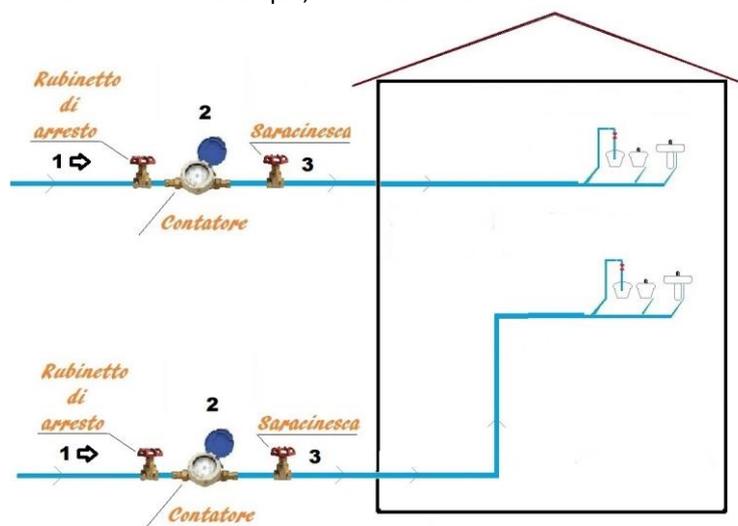
Soggetta a controllo



E' fortemente consigliato il campionamento per la legionella anche sulla linea dell'acqua fredda se la stessa risente dell'irradiazione (calore) della linea acqua calda. Rimango comunque valiti i criteri espressi per l'esempio tipo 1

Tipo 4

Nessuna fornitura di acqua, né fredda e né calda



- 1 punto di fornitura da parte della società erogatrice
- 2 contatore individuale
- 3 inizio linea privata

Non Soggetta a controllo



A discrezione dei singoli condomini il controllo per la verifica dei parametri.

Quanto fatto dalla commissione è destinato agli iscritti al collegio che svolgono anche l'incarico di amministratore condominiale. Il lavoro è frutto dell'impegno della Commissione Amministratori Immobiliari. Ogni osservazione, miglioramento e/o consiglio è ben accetto.



INFORMATIVA POTABILITA' DELL'ACQUA E ANALISI LEGIONELLA

Problema o opportunità.

DI COSA PARLIAMO?

Parliamo di un argomento che dovrebbe essere ormai conosciuto e di primario interesse. La nuova normativa per la potabilità dell'acqua già in vigore dal 2023 pone l'attenzione su un aspetto che influenza il nostro vivere quotidiano e può interferire sulla nostra salute e sulla salute dei nostri cari. L'acqua che utilizziamo tutti i giorni per bere, per lavarci, sciacquare e cuocere gli alimenti o per preparare tisane o addirittura per preparare il biberon per nostro figlio è idonea? Anzi è potabile?

MA IN SPECIFICO COSA CENTRA IL CONDOMINIO?

Il condominio, quando fornisce il servizio idrico e/o anche di acqua calda sanitaria ACS ai condòmini rientra in una delle figure e degli attori componenti la cosiddetta filiera dell'acqua.

PUO' FARE UN ESEMPIO?

Prendiamo il caso in cui il condominio abbia intestato una utenza idrica fornita dal gestore principale (A2A Ciclo Idrico o Acqua Bresciane) e che questa linea distribuisca la sola acqua "fredda" a tutto il condominio. Ecco in questo caso sorge da parte del condominio l'obbligo dell'analisi della potabilità dell'acqua e del controllo della presenza di legionella.

Altro esempio può essere il condominio che oltre a fornire l'acqua "fredda" fornisca anche il servizio di acqua calda sanitaria ACS e dotato anche di un sistema di accumulo dell'acqua "calda". Il controllo dovrà essere fatto anche per la linea acqua calda.

QUALI SONO I CONTROLLI CHE VENGONO EFFETTUATI SULL'ACQUA?

Le analisi effettuate riguardano sia la componente microbiologica sia la componente chimico/fisica mentre per la parte di analisi della legionella si verifica la presenza e la "carica" del batterio.

COME VENGONO EFFETTUATI I CONTROLLI?

I controlli si basano su una preventiva analisi del rischio che è il frutto di una puntuale valutazione di vari fattori tra cui per esempio: tipi di tubature (ferro, multistrato ecc.) vetustà (anno di realizzo impianto) presenza di trattamenti (addolcitori, cloratori ecc.) tratti di linea poco utilizzate (fontanelle, prese acqua per le pulizie ecc.). Successivamente a questa analisi vengono individuati i punti di prelievo e si stabilisce la prima periodicità di campionamento. Naturale conseguenza del criterio da adottare per stabilire la periodicità di campionamento è di sicuro l'analisi del primo referto. Questo stabilisce il parametro fondamentale di analisi dello stato di integrità e manutenzione dell'impianto. I controlli vengono effettuati da ditte competenti il cui operatore è correttamente formato sulle modalità di campionamento e sui parametri da registrare. Tutto il materiale utilizzato deve rispondere ai dei requisiti ben specifici. Il campionamento, detto modo più semplice, è il prelievo di acqua dall'impianto idrico.

DOVE VENGONO ESEGUITI I CONTROLLI?

Per avere un migliore quadro generale sui parametri di potabilità dell'acqua e dopo aver effettuato l'analisi, in accordo con l'addetto al campionamento, vengono prelevati campioni (quando possibile) al punto di erogazione da parte del gestore (appena dopo il contatore) e al punto più sfavorevole dell'impianto in modo da poter verificare i parametri dell'acqua sia a "monte" e sia a "valle" dell'impianto. Adottando questo criterio possiamo



confrontare i due referti e definire, in base alle risultanze, il grado di potabilità dell'acqua e lo stato di "salute" dell'impianto stesso". Per capirci e essere più concreti; dall'analisi di alcuni parametri di riferimento possiamo capire, ad esempio, se vi è necessità o obbligatorietà di sanificare l'impianto per presenza elevata di legionella o addirittura se le tubature si stanno corrodendo rischiando perdite anche occulte di acqua e pianificare con anticipo una loro sostituzione.

ENTRANO ANCHE NEGLI APPARTAMENTI?

Per avere risultati il più possibili rispondenti e significativi dello stato dell'impianto è utile, se non sicuramente necessario, provvedere ad effettuare un campione al "fruitore" più svantaggiato dal punto di vista di conformazione dell'impianto. Generalmente il più distante dalla diramazione principale.

Non comporta un particolare impegno da parte del condòmino interessato. Il prelievo dura circa qualche minuto e per un massimo di un litro o due di acqua. Il campionamento viene effettuato a normale utilizzo cioè aprendo direttamente il rubinetto del lavandino o del soffione della doccia. Viene anche prelevata acqua con il metodo a scorrimento cioè lasciando scorrere per qualche minuto l'acqua prima di prelevare il campione. Pur essendo i campionamenti presi dallo stesso punto daranno risultati diversi e questi risultati correttamente interpretati saranno fonte di importanti informazioni.

POSSIAMO OPPORCI ALLA VERIFICA DI POTABILITA' E AL CONTROLLO DELLA LEGIONELLA?

La norma impone l'obbligo. Rimane in capo all'amministratore l'assolvere a tale obbligo essendo lo stesso responsabile e legale rappresentante del condominio. Nella malaugurata scelta che l'assemblea negasse all'amministratore di rispettare la legge, deve espressamente dispensarne lo stesso e assumersene individualmente la responsabilità e accollandosi le eventuali sanzioni previste. Se questa scelta ha comportato un danno biologico anche a solo un condòmino, occupante e/o lavoratore ecc. gli stessi dovranno risponderne in sede penale e civile per i risarcimenti del caso. Tanto per capirci, se nel condominio è presente un immunodepresso o un persona che, temporaneamente o cronicamente, è carente di difese immunitarie, quindi più esposto a malattie che potrebbe contrarre tramite l'acqua non potabile o in presenza di legionella oltre i limiti o comunque contrarre malattie riconducibili a tale fattore, saranno i condomini in solido fra loro a dover rispondere per le spese mediche e i danni eventualmente subiti.

QUINDI NOI POSSIAMO AMMALARCI?

Certo, se l'acqua non è potabile vuol dire che non è adatta al consumo umano oppure il batterio della legionella è presente in modo talmente elevato che può portarmi alla patologia chiamata legionellosi. Una malattia che colpisce l'apparato respiratorio anche in modo molto grave tanto che negli ospedali, nelle case di cura e anche nei centri sportivi nonché negli alberghi, il controllo della legionella è effettuata almeno con cadenza massima semestrale. Pensiamo anche al rischio di intossicazione cronica da metalli e composti presenti nell'acqua che portano anche ad altri di infiammazioni, malattie, reazioni allergiche.

COSA VIENE VERIFICATO?

Vengono verificati vari parametri. Per capirci. L'acqua possono essere presenti vari contaminati quali piombo, nichel, zinco, arsenico sotto il profilo chimico e fisica per la verifica della durezza e conducibilità dell'acqua. Mentre per la parte di analisi microbiologica si andrà a verificare la presenza di batteri pericolosi quali: e-coli, legionella, salmonella, coliformi, ecc.. Quindi abbiamo tre tipi di analisi: analisi chimica/ fisica, microbiologica e legionella.



COME VIENE COMUNICATO SE L'ACQUA E' POTABILE?

Il laboratorio di analisi trasmettere il referto del o dei campionamenti eseguiti all'amministratore che in caso di non potabilità darà immediata informazione ai condomini, agli utilizzatori e all'azienda sanitaria locale ed intraprenderà, in accordo con il consulente, tutte le azioni necessarie per rendere nuovamente potabile l'acqua.

QUALI SONO GLI INTERVENTI CHE DEVONO ESSERE FATTI IN CASO DI NON POTABILITA'?

In caso di superamento dei limiti di sola potabilità dell'acqua l'impianto dovrà essere controllato e sanificato tramite processi chimico fisici che dipenderanno dalla causa che ha dato origine alla non potabilità. In caso di solo superamento dei parametri riferiti alla legionella si dovranno mettere in atto altri tipi di interventi tra cui lo shock termico dell'impianto la sanificazione, ad esempio, del bollitore o del sistema di accumulo, la sostituzione dei rompi-flussi dei rubinetti o la sostituzione dei soffioni della doccia. Tutto dipende anche qui dal tipo dalla gravità e da riscontro di quale della porzione o del tratto d'impianto dove è stato rilevato il superamento dei limiti previsti.

POSSIAMO METTERE IN CAMPO ANCHE NOI INTERVENTI PREVENTI O DI RIDUZIONE DEL RISCHIO LEGIONELLA?

Certamente. E' interesse anche vostro. Ad esempio si possono sanificare o sostituire i rompi-flusso dei rubinetti e dei soffioni della doccia. Nel caso ci siano bagni poco utilizzati, prima di utilizzare l'acqua, sia fredda, sia calda, facciamo scorrerla per qualche minuto. Stesso criterio lo adottiamo quando rientriamo da un lungo periodo di assenza nell'appartamento. Apriamo le finestre per il ricambio di arie e facciamo scorrere l'acqua per alcuni minuti sia in cucina sia in bagno. Soprattutto la doccia o il soffione vasca.

SE AVESSIMO ANCORA QUALCHE DUBBIO?

Potete all'amministratore direttamente senza attendere l'assemblea.

Nota:

Quanto fatto dalla Commissione Amministratori Immobiliare del Collegio dei Geometri e GL della provincia di Brescia ed è destinato agli iscritti al collegio che svolgono anche l'incarico di amministratore condominiale. Il lavoro è frutto dell'impegno della Commissione Amministratori Immobiliari. Ogni osservazione, miglioramento e/o consiglio è sempre gradito.



COME PREPARARE, CONSERVARE E TRASMETTERE ALL'AMMINISTRATORE SUBENTRANTE O AL COMMERCIALISTA LA DOCUMENTAZIONE UTILE PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE CU, MODELLI 770 E DETRAZIONI

Per agevolare il lavoro dell'amministratore in fase di predisposizione della documentazione successivamente necessaria per le Certificazioni Utili e successivamente per i Mod. 770/XX che provvede al gestione contabile del condominio dovrebbe:

- 1) stampare il modello F24 quietanzato (con ricevuta di avvenuto pagamento);
- 2) allegare le fatture la cui ritenuta d'acconto sia stata versata interamente;
- 3) 3 allegare le fatture la cui ritenuta è stata versata parzialmente indicandone la quota versata;
- 4) 4 elenco dei movimenti bancari che dimostrano il pagamento delle fatture di riferimento.

*In caso in cui confluiscono più ritenute d'acconto per lo stesso codice tributo (1019 – 1020 – 1040) è consigliabile allegare un specchietto riepilogativo evidenziando i vari importi.

Si consiglia di mantenere una copia del mod. F24 pagato nel scheda mensile di riconciliazione con i medesimi allegati e di conservare separatamente dalla contabilità la copia a cui dovrà essere allegata anche la relativa ricevuta del dichiarativo.

Per quanto riguarda, la predisposizione e successivo invio dei dichiarativi relativi alle opere soggetta a detrazione d'imposta, la documentazione da conservare e da trasmettere al condòmino dovrebbe essere così composta:

- 1) modulo di autocertificazione circa l'individuazione del soggetto titolato alla detrazione d'imposta firmata dal condòmino;
- 2) dichiarazione rilasciata dall'amministratore delle somme da portare in detrazione per il singolo percipiente;
- 3) specchietto riepilogativo suddiviso per anagrafica/unità dei soggetti titolati alla detrazione d'imposta con i relativi importi di spesa, di versamento e di detraibilità; (solo per l'amministratore)
- 4) allegare copia delle fatture dei lavori eseguiti e pagati nell'anno di riferimento del dichiarativo;
- 5) allegare copia del bonifico speciale (parlante);
- 6) copia dell'invio telematico del dichiarativo con le relative ricevute di presentazione.

Nota:

Quanto fatto dalla Commissione Amministratori Immobiliare del Collegio dei Geometri e GL della provincia di Brescia ed è destinato agli iscritti al collegio che svolgono anche l'incarico di amministratore condominiale. Il lavoro è frutto dell'impegno della Commissione Amministratori Immobiliari. Ogni osservazione, miglioramento e/o consiglio è sempre gradito.