

AGIAI, ASSOCIAZIONE GEOMETRI E AMMINISTRATORI

# Condomini da riqualificare una responsabilità condivisa

Da una situazione di totale libertà, vissuta nel 2021 nell'ambito degli interventi di riqualificazione degli immobili, si è passati attraverso tutta una serie di disposizioni, ad una posizione di chiusura, sia per quanto concerne le procedure di affidamento dei lavori, sia in relazione ai soggetti cessionari, il tutto con maggiori controlli e limiti.

Come ci spiega l'Avv. Massimiliano Barbero del Centro Studi Agiai nella foto, con il D.L. n° 157/2021 (le cui norme con alcune modifiche sono state inserite nella legge di bilancio 2022), a partire dal 12.11.2021 è scattato l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione nel caso di opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, anche per i bonus minori. Tra i vari oneri e doveri in capo all'amministratore di condominio, vi è quello relativo alla scelta dei professionisti incaricati delle varie verifiche connesse ai bonus individuati, nonché la verifica delle varie coperture assicurative dagli stessi adottati. Ricordiamo infatti che il decreto frodi (DL 13/2022 entrato in vigore in data 26.02.2022) ha imposto nuove regole connesse ai rischi afferenti le asseverazioni. Le nuove regole che dovranno essere adottate dai professionisti, prevedono che i massimali vengano aggiornati, ovvero detti in altre parole, per ogni (euro) asseverato, ci debba essere un euro libero di massi-



male. Per le polizze relative ad una singola operazione, il massimale sarà pari al valore dell'opera, mentre per quelle a "consumo" dovrà essere il professionista a conteggiare il valore dei vari interventi. E' di tutta evidenza che l'Amministratore, quale datore di lavoro, debba impedire situazioni tali da provocare infortuni sul lavoro. Ricordiamo in questa sede, che l'amministratore condominiale è il committente dei lavori, ed è responsabile della sicurezza di lavoratori impiegati. L'amministratore deve informare il titolare dell'impresa della presenza di linee vita nel tetto o della sua fragi-

lità, per evitare la caduta dei lavoratori, che statisticamente rappresenta il 50% dei sinistri sul lavoro. Sottolineiamo anche che per l'art. 93 del Dlgs 81/2008, l'opera deve essere affidata ad una impresa qualificata iscritta alla camera di commercio, in possesso di regolare Durc, oltre ad essere tenuto ad eliminare i rischi ex art. 15 del Dlgs 81/2008. Se il datore di lavoro, appresta un sistema di sicurezza affetto da criticità, risponde penalmente dell'infortunio causato anche per colpa del lavoratore che abbia tenuto iniziative personali per accelerare le modalità di lavoro. Una per tutte la pronuncia della Cassazione 17223/2019. Che il Superbonus sia una opportunità per riqualificare il nostro patrimonio immobiliare da un punto di vista energetico e di adeguamento alle più recenti norme antisismiche, è innegabile. Ma è altrettanto vero che occorre prestare attenzione nello svolgimento degli adempimenti, poiché da eventuali errori e/o omissioni anche di natura "formale" può derivare non solo la perdita del beneficio fiscale ma possono scaturire profili di responsabilità nei confronti dell'amministratore di condominio. L'amministratore dovrà, dunque rispettare il (poco chiaro e frammentario) dettato normativo avvalendosi anche di specifici consulenti. —

©IPR/REGOLAZIONE RISERVATA

PULIMAC 3

## Alloggi infestati dalle blatte meglio affidarsi agli specialisti

Blatte negli alloggi? Affidati agli specialisti dell'igiene ambientale della PULIMAC 3 s.r.l. La presenza di blattelle germaniche all'interno delle nostre abitazioni è una problematica più frequente di quanto si possa immaginare. Responsabili di riniti, dermatiti e bronchiti è possibile avvisarle principalmente di notte, accendendo magari di colpo la luce od al rientro a casa a tarda sera. Sono insetti che colonizzano principalmente cucine e bagni nidificando negli stipiti dei mobili, dietro i frigoriferi o le lavastoviglie. È assolutamente sconsigliato spruzzare insetticidi liquidi che possono contaminare alimenti o creare ir-

ritazioni cutanee e/o respiratorie. La migliore metodologia è un gel alimentare applicato con una apposita pistola dosatrice in micro gocce di 0,03 grammi (quanto una gocciolina d'acqua). Il trattamento è inodore e innocuo per bambini, persone particolarmente sensibili ed animali domestici ma soprattutto è efficacissimo. Utilizzando un nuovo principio attivo, ritrovato di oltre dieci anni di studi e sperimentazioni, il trattamento elimina gli insetti dandogli da mangiare. Per info: Pulimac3 Srl via Tetti Gai 31, 10091 Alpignano, tel. 011.968.97.49 [www.pulimac3srl.com](http://www.pulimac3srl.com), [pulimac3srl@yahoo.it](mailto:pulimac3srl@yahoo.it) —

©IPR/REGOLAZIONE RISERVATA

L'IGIENICA SRL

## Pronto intervento 24 ore su 24 per il settore civile e industriale

L'Igigenica offre un ampio ventaglio di servizi per il settore civile e industriale. Vanta una grande esperienza e dispone di mezzi e tecniche all'avanguardia. Offre una vasta gamma di servizi come spurghi civili e industriali; costruzione e manutenzione fognature; bonifica e pulizia di serbatoi e cisterne; disotturazioni; videoispezioni; noleggio bagni chimici; disincretazioni e pulizie; raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti; rimozione e trattamento amianto; noleggio piattaforme. L'Igigenica è specializzata anche nella costruzione e manutenzione di impianti e reti fognarie, con eliminazione del-

la fossa biologica e allacciamento diretto al canale municipale e rifacimento cortili. Opera da più di 40 anni in tutta Torino e zone limitrofe. Offre anche un servizio di Pronto Intervento 24 ore su 24 - 7 giorni su 7 chiamando il numero 011/3587419. Per qualunque evenienza del vostro condominio o della vostra abitazione rivolgetevi con fiducia e senza impegno a questa azienda, garantiranno le soluzioni più adatte. Per informazioni: L'Igigenica Srl Via dell'Industria 710043 Orbassano, tel. 011/3587419. Consultate anche il sito web [www.ligienicasrl.it](http://www.ligienicasrl.it) oppure potete scrivere [email.info@ligienica.org](mailto:email.info@ligienica.org) —

©IPR/REGOLAZIONE RISERVATA