

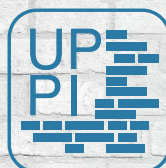
Le informazioni utili per i proprietari immobiliari, le possibili soluzioni per le questioni legate alla casa, gli approfondimenti da parte degli specialisti più noti di Padova.

LA CASA È UN PROGETTO DI VITA. TUTTELALO CON ABCASA.

ABCasa

ISTRUZIONI PER L'USO

In collaborazione con



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



Il dossier dedicato alla tua proprietà immobiliare

Rieccoci con il terzo numero di ABCasa, il dossier dedicato a tutto ciò che concerne la proprietà immobiliare nei suoi aspetti più disparati: contratti di locazione, rischi legati alle compravendite, transazioni immobiliari, normativa di settore, perplessità concrete sulla vita in condominio e molto altro. In questo numero ABCasa scende nel dettaglio di alcune tematiche "calde": compensi degli amministratori, polizze assicurative, responsabilità degli agenti immobiliari senza trascurare la ottima notizia di questi giorni: ebbene sì, è arrivata finalmente la firma del nuovo accordo sulle locazioni agevolate per la città di Padova.

Che cosa prevede?

Scopriamo di che cosa ci parlano in questo numero ANACI, FIMAA e UPPI.

C'è la firma sul nuovo accordo. Con UPPI Padova scopriamo tutto sulle locazioni agevolate.

È fatta. C'è la firma. Il nuovo accordo territoriale per la città di Padova



relativo ai termini per le locazioni a canone concordato è ufficiale. Siglato il 14 febbraio e protocollato il 23. "La città di Padova non poteva essere



privata di uno strumento indispensabile per coniugare canoni concordati e agevolati con la tutela assoluta di entrambe le parti coinvolte in un contratto di locazione" ha detto il Presidente di UPPI Padova, Silvio Barbiero, non nascondendo la gioia e l'orgoglio per un lavoro di squadra portato avanti con entusiasmo ed energia da tutto il team di UPPI che ha fatto da traino e da sprone per tutte le altre associazioni coinvolte.

Che cosa prevede il nuovo accordo? Quali sono le grandi novità?

Scopriamolo nell'articolo di UPPI Padova.

Sfoggia l'inserito.

Battersi per un compenso adeguato: la sfida di ANACI per la retribuzione dell'amministratore

Ci siamo mai chiesti qual è la retribuzione minima di un amministratore di condominio?

Nel momento in cui abbiamo scelto il nostro e quest'ultimo ci ha presentato il suo preventivo abbiamo per caso preso in considerazione questo tema? La Dirigenza ANACI ormai da anni ha preso in mano la questione da diversi punti di vista.

medesima conclusione. Scopriamo il dietro le quinte di questa "battaglia", con ANACI Padova.

Ti sei rivolto ad un agente immobiliare? Scopri con FIMAA se è quello giusto.

Con Fimaa torniamo a parlare dell'utilità dell'agente immobiliare nel momento in cui si decide di fare un investimento importantissimo: comprare casa. Molte persone sottovalutano il grande vantaggio di rivolgersi ad un'agenzia immobiliare in fase di compravendita ignorando, il più delle volte, quali e quante verifiche, conformità, attestati e atti siano necessari per concludere l'affare nel modo migliore. Coloro che, al contrario, decidono di rivolgersi ad un esperto sono spesso portati a chiedersi se sia effettivamente la figura giusta, se si tratti dell'esperto più affidabile per gestire una trattativa così delicata. FIMAA, con ABCasa, fornisce alcuni piccoli consigli molto utili per capire se ci troviamo davanti un professionista certificato oppure no, che vanno dalla verifica dell'iscrizione dell'agente al REA della Camera di Commercio, alla conoscenza dei requisiti professionali vigenti, fino alla richiesta della visura dell'impresa a cui appartiene l'agente. Leggi l'approfondimento di FIMAA.

Sei interessato a questi argomenti? Conserva le copie digitali dell'inserito.

Resta aggiornato sui temi all'ordine del giorno. Scannerizza il qr code.



Da diversi anni la Dirigenza ANACI si batte per un compenso dell'amministratore di condominio minimo annuale

Compenso professionale dell'amministratore di condominio: la battaglia di ANACI Padova

Gli amministratori di condominio quando presentano il loro preventivo (con l'indicazione del compenso professionale) per assumere un nuovo mandato dovrebbero sapere che oltre a quanto imposto dal



Codice Civile ci sono degli obblighi di legge da rispettare. Che i condomini li ignorino è normale, ma che li ignorino molti amministratori è grave. Si tratta, di fatto, di obblighi di legge che ricadono esclusivamente su di loro (e non sui condomini) con sanzioni civili e penali. Questi obblighi non riguardano soltanto le varie leggi afferenti il pianeta casa, quanto l'imperioso obbligo del rinnovo delle varie certificazioni della sicurezza perché possono comportare il fermo dell'ascensore, l'inibizione dell'autorimessa, ecc...

In merito al compenso professionale è significativo constatare che nei corsi di ANACI propedeutici alla professione, l'8% dei neo corsisti dopo la seconda lezione rinuncia di fatto a proseguire perché il compenso "suggerito" non vale le responsabilità che ricadono sull'amministratore immobiliare, non solo civilmente, ma anche personalmente. In effetti già dalla prima lezione assieme ai corsisti, ANACI analizza i costi in questione (affitto, spese condominiali, luce, telefono, stipendi, costi e contributi per collaboratori, ammortamento delle attrezzature informatiche).

È bene dire subito che oltre a tali costi professionali il compenso richiesto deve garantire anche le spese "personali" quali la casa, un mezzo di trasporto e mantenere dignito-

samente la propria famiglia. È per questo che ANACI suggerisce che un compenso minimo annuale sia di € 150,00 per unità immobiliare.

Il ruolo di ANACI Padova e le accuse al Presidente

A cura della redazione ANACI

Per aver costantemente suggerito tale cifra il precedente Presidente di ANACI Padova, Giorgio Cambuzzi, fu convocato formalmente due volte davanti alla Commissione dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato. Immaginando quale fosse l'accusa anche della seconda convocazione, Cambuzzi si procurò copia dei verbali dell'Ufficio IVA e delle Imposte Dirette elevati a due colleghi, per l'accertamento dei redditi professionali. L'accusa al Presidente dell'Associazione degli Amministratori Condominiali era di condizionare il mercato. Tuttavia Cambuzzi sottolineò che già ben due uffici finanziari dello Stato avevano stabilito che il compenso per unità immobiliare era de facto identico a quello suggerito dalla Dirigenza ANACI Padova. Sulla base dei verbali esibiti la Commissione chiuse il procedimento, senza ulteriori strascichi.

La Dirigenza ANACI non è stata la sola a interessarsi all'argomento

A cura della redazione ANACI

In merito alle competenze dell'amministratore condominiale, sulle pagine de Il Sole 24 Ore fu pubblicato un interessante lavoro dell'esperto Giorgio Minà il quale valutava il compenso professionale con tre analisi diverse: il calcolo per unità immobiliare, il metodo a rimborso orario, il calcolo parametrico. Ebbene, le tre diverse analisi concludevano con un identico risultato: il compenso annuale non può essere inferiore a € 150,00 per unità immobiliare. L'articolo è risalente al 9 Luglio 2019 ed è intitolato "L'amministratore di condominio va pagato 150 euro ad appartamento". A conti fatti, se l'amministratore interpella-

to richiede un compenso più basso del 35%, significa che ha altri redditi per mantenere la sua famiglia. Riteniamo in un certo senso che l'amministratore sia l'ombrello para guai per i condomini: è lui che garantisce la potabilità dell'acqua, il parcheggio delle vetture nell'autorimessa, il funzionamento degli ascensori, il dispersore di terra per le conseguenze del corto circuito, lo scarico dei fulmini, il funzionamento sia dell'impianto di riscaldamento che di quello del raffrescamento estivo. A lui la responsabilità di tutto ciò. A lui, dunque, un compenso che sia adeguato. E dignitoso.



A Padova l'avevamo già messo in atto

A cura di Giorgio Cambuzzi

ANACI Padova nei suoi incontri mensili ha sempre consigliato ai propri associati, già con un certo anticipo, che quando l'assemblea di condominio approva il bilancio preventivo per un anno, sia per i criteri di ripartizione che per i singoli capitoli di spesa, la quota spettante ai singoli condomini deve essere totalmente corrisposta, indipendentemente se i condomini chiedono di corrispondere il loro dovuto a rate. È noto che la legge impone all'amministratore l'obbligo di riscuotere le quote condominiali, ricorrendo in caso di morosità ai decreti ingiuntivi, per l'intera quota annuale dovuta. Già da tempo ANACI ha consigliato ai colleghi di farsi preventivamente autorizzare ad aderire alla mediazione, qualora il D.I. fosse impugnato.

Tale suggerimento è superato dal D. Leg. N. 149 del 10.10.22 che, tra le varie modifiche, ha statuito che "l'amministratore di condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del Codice Civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine, la conciliazione si intende non conclusa." L'aggiornamento del D. Leg. 149/22 ha disposto (con l'art. 41 comma 1) che la presente modifica si applica a decorrere dal 30 giugno 2023. Ebbene, dobbiamo dirlo. Siamo degli autentici chiaroveggenti.

Riprende la trasmissione "Il Condominio Risponde"

Una buona notizia per i lettori di

ABC casa

Giovedì 9 Marzo 2023 alle ore 17.45 e fino alle 18.30, riprenderà la trasmissione quindicinale "Il condominio risponde" dagli studi di posa di Telemuovo (canale digitale terrestre 11).

Si tratta di una trasmissione in cui telespettatori hanno la possibilità di interagire con gli esperti in studio in merito alle perplessità sulla vita in condominio.

Chi ha dubbi o desidera dei chiarimenti in merito all'argomento del giorno, telefonando al numero 0497441313 di Telemuovo, avrà in diretta la sua risposta.

Vi aspettiamo



La cura delle persone inizia da qui

- Servizio sanitario
- Docce e lavaggio vestiti
- Distribuzione vestiario e coperte
- Fermoposta
- Ricarica del cellulare
- Segretariato sociale
- Servizio mensa

Con il sostegno di ANACI, FIMAA, UPPI

Dona il tuo 5x1000
alle Cucine Economiche Popolari
cf. 9229590285



■ Rivolgersi ad un agente immobiliare quando si decide di acquistare casa è sempre la scelta migliore. Ma come fare a capire se la persona che abbiamo di fronte è quella giusta?

Vuoi rivolgerti ad un'agenzia immobiliare? Ottima scelta. Ecco alcuni consigli.

A cura della redazione FIMAA

Come abbiamo ampiamente raccontato negli ultimi numeri di ABCasa, rivolgersi ad un agente immobiliare nel momento in cui si decide di investire per la prima volta in una casa di proprietà, risulta essere sempre la scelta migliore e la strada



più comoda per sgravarsi da oneri, impegni e verifiche che spesso appesantiscono il quotidiano e che il più delle volte sfuggono alle competenze di persone non esperte del settore. In questo caso rivolgersi ad una terza parte quando si decide di acquistare casa è sempre la decisione più consapevole e calibrata.

Tuttavia è sempre necessario valutare bene la persona a cui si decide di ricorrere. **Come?**

Ecco alcuni utili consigli da parte di FIMAA

Innanzitutto è sempre bene verificare come prima cosa la professionalità del consulente a cui ci si rivolge. Deve essere un agente immobiliare regolarmente iscritto al REA della Camera di Commercio (secondo i requisiti professionali vigenti previsti dalla Legge 39/89: diploma di scuola secondaria superiore, corso per agenti d'affari in mediazione e superamento di apposito esame presso la CCIAA).

L'agente immobiliare è terzo tra le parti e dunque è tenuto per legge a fare gli interessi sia di colui che

acquista sia di colui che vende. Secondo la legge (art.1754 codice civile) l'agente immobiliare si pone come mediatore ed ha l'obiettivo di traghettare le parti verso una chiusura ottimale del contratto senza però essere vincolato a nessuna delle due componenti con rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza di nessun tipo. In questo modo si promuove l'assoluta imparzialità del professionista il quale è tenuto a comunicare sempre ogni circostanza relativa alla valutazione o alla sicurezza dell'affare. Tutti i professionisti di un'agenzia immobiliare, che siano dipendenti o collaboratori, devono sempre avere tutti i requisiti richiesti per legge ed essere iscritti nel Registro delle Imprese come soggetti che detengono l'abilitazione ad operare per conto dell'impresa.

Come si fa a controllare se si tratta realmente di un agente immobiliare?

È possibile richiedere una visura dell'impresa alla Camera di Commercio agli sportelli del Registro Imprese o in alternativa online sul sito www.registroimprese.it



L'importanza di un contratto in esclusiva

Per la migliore riuscita dell'operazione immobiliare è fondamentale che il cliente scelga un contratto in esclusiva con l'agenzia. Si tratta di una clausola molto importante e che permette al professionista di

svolgere il suo lavoro nell'interesse del proprietario immobiliare. Se quest'ultimo, invece, affida l'incarico della vendita dell'immobile a più agenzie, è possibile che si inneschi una vera e propria competizione sul prezzo dell'immobile. In questo modo il prezzo potrebbe abbassarsi. Inoltre, un immobile che viene pubblicizzato da più agenzie potrebbe produrre un certo grado di confusione nei possibili acquirenti i quali, vedendo molti annunci per il medesimo edificio, potrebbero essere portati a pensare che l'immobile stesso non goda di altissima qualità e venga pubblicizzato a più riprese per essere venduto in tempi rapidi. Il contratto in esclusiva è dunque una delle condizioni fondamentali per promuovere nel modo più corretto l'immobile ottimizzando tutti gli sforzi in campo. Come si evince anche dalla Raccolta degli Usi della Provincia di Padova è assolutamente consigliato richiedere che l'incarico sia per iscritto. (Art. 28 - Mediazione - L'incarico per la vendita o l'acquisto di immobili è normalmente conferito al mediatore per iscritto). Aggiungiamo che è buona norma fornire al rappresentante dell'agenzia immobiliare le informazioni necessarie affinché quest'ultimo possa mediare l'operazione con la massima trasparenza e correttezza facendo sempre gli interessi di acquirenti e conduttori. Ricordiamo che le eventuali caparre devono essere versate con assegni non trasferibili intestati al venditore o locatore, e che questi non possono mai essere incassati dal mediatore né in conto provvigione, né ad altro titolo.

Stai pensando di acquistare casa e hai delle perplessità oppure non sei certo della professionalità della persona a cui ti sei rivolto?

Rivolgiti alle nostre agenzie qualificate. Segreteria FIMAA PADOVA Tel. 049/8209828 - 711 email: fimaa@ascompd.com

Quanto è cambiato negli ultimi vent'anni il lavoro dell'agente immobiliare?



Risponde la Presidente di FIMAA Padova Silvia Dell'Uomo.

"Nel corso degli anni il ruolo dell'agente immobiliare si è evoluto da quello di un semplice intermediario ad un consulente che è diventato il perno principale della transazione immobiliare. Gli agenti immobiliari sono professionisti che, nel momento in cui inseriscono l'immobile sul mercato, ne determinano di fatto il valore. Allo stesso tempo vanno a effettuare tutte le verifiche necessarie per stabilire le conformità utili e imprescindibili per la compravendita. In questo modo si esclude il rischio che sulle abitazioni nascano, anche in secondo momento, delle criticità di sorta. L'agente immobiliare è dunque la figura qualificata (e formata) per registrare i compromessi ed eseguire l'accesso agli atti. Ai nostri associati forniamo quotidianamente strumenti di cultura immobiliare a più livelli: facciamo incontri formativi sia in modalità webinar che in presenza con cadenza almeno quindicinale. Sono incontri sulla normativa di settore e sulle casistiche delle problematiche che incontriamo quotidianamente. La correttezza professionale poi rappresenta un elemento fondamentale per la nostra attività professionale: se l'agente immobiliare vuole svolgere adeguatamente il suo lavoro e averne le giuste soddisfazioni deve assumersi tutte le responsabilità che lo qualificano come professionista affidabile del settore. La casa è un progetto di vita e chi ne coordina la compravendita deve avere un codice etico. Ricordiamo che chi entra in FIMAA Padova deve sottoscrivere il codice etico della confederazione, che è punto di riferimento per i nostri associati". Rivolgiti agli esperti FIMAA per qualsiasi perplessità o incertezza in tema di proprietà immobiliare.



 CUCINE ECONOMICHE POPOLARI

Un'opera della Chiesa di Padova che da oltre **140** anni si prende cura delle **persone** in difficoltà

Con il sostegno di ANACI, FIMAA, UPPI



www.fondazionervopasini.it

■ Siglato il nuovo accordo territoriale relativo alle locazioni a canone concordato. Ecco le novità.

Locazioni agevolate: arriva la firma del nuovo accordo

A cura dell'Avv. Silvio Barbiero, Presidente di UPPI Padova

A metà 2022, con l'approssimarsi della scadenza triennale dell'accordo territoriale per la Città di Padova, UPPI ha cominciato ad impostare un programma di incontri con le altre associazioni firmatarie, estendendo il confronto al Comune di Padova, all'ESU (l'ente per il diritto allo studio della Regione Veneto) ed alle associazioni che rappresentano gli studenti dell'Università di Padova.

Per UPPI è stato necessario assicurare alla città la prosecuzione del cammino iniziato con la legge 431/98 che ha di fatto contribuito a regolamentare in maniera condivisa tutte le tematiche relative all'essere locatore o inquilino. Ogni accordo è sempre il frutto dell'incontro di istanze diverse, talvolta opposte, e deve costituirne una sintesi realistica, basata comunque sulla legge che concede tutele, pone vincoli, ammette deroghe e di cui non si può non tener conto. Il nuovo accordo per le locazioni agevolate, firmato il 14 febbraio e protocollato il 23 febbraio, è il frutto del grande lavoro di tutto lo staff UPPI Padova che con caparbietà ha fatto da traino e da sprone per tutte le altre associazioni coinvolte.



Avv. Silvio Barbiero: Presidente U.P.P.I. Padova

Lo sconto IMU

Non tutto quello che è stato proposto è stato inserito nel nuovo accordo ma alla fine si è riusciti a migliorarne e chiarirne alcuni aspetti, per esempio ampliando la possibilità di locazioni transitorie ad altre fattispecie,

oppure stabilendo sicuri criteri per l'individuazione delle superfici esclusive in caso di locazione parziale ed altro ancora. Chi si aspettava risultati miracolistici in tema di incremento dei canoni di locazione, dovrà trovare parziale consolazione nella riduzione dell'aliquota IMU in caso di canoni che non superino l'85% del massimo consentito. In definitiva, tutelare, assistere e proteggere la piccola proprietà immobiliare è il compito che UPPI Padova porta "realisticamente" avanti da 45 anni. Anche in questo modo.



scansiona il QR Code



per guardare il video dell'intervista

La valvola termostatica, questa sconosciuta!

A cura del Per. Ind. Roberto Bortolami, Consulente Termotecnico

Un argomento di grande attualità da affrontare è sicuramente il risparmio energetico e il contenimento dei consumi sugli impianti di riscaldamento. Tralasciando l'aspetto normativo, ci preme focalizzare l'attenzione su un elemento poco valorizzato: la valvola termostatica.

Si tratta di un termostato ambiente in grado di variare automaticamente la quantità di acqua calda che attraversa il radiatore e quindi l'erogazione della potenza termica dello stesso verso l'ambiente, in base alla reale necessità di calore nella stanza. Sulla testa termostatica è presente un sensore che rileva le variazioni di temperatura ambiente e che regola di conseguenza il flusso di acqua verso il radiatore, in modo da mantenere la temperatura secondo il valore impostato. Ogni volta che nell'ambiente si presentano fonti di calore gratuite (ferro da stiro, fornelli, elettrodomestici, finestre soleggiate e persino il calore sprigionato dalle persone), la valvola

automaticamente riduce l'afflusso di acqua calda al radiatore, limitando il consumo energetico e di conseguenza i relativi costi.



P.I. Roberto Bortolami

Anomalie ricorrenti

Dopo aver montato la valvola termostatica il radiatore si presenta metà caldo e metà freddo? Si tratta di un fattore positivo. Indica infatti che la testa termostatica sta lavorando correttamente fornendo al radiatore solo la quantità d'acqua calda necessaria in quel momento della giornata per mantenere costante la temperatura desiderata.

In alcune stanze non si raggiunge la temperatura impostata? Se il radiatore è coperto da copriradiatori, pesanti tendaggi o se semplicemente si trova in posizioni non ottimali (es.: in nicchia) si consiglia l'utilizzo di appositi regolatori termostatici con sonda di temperatura remota, capaci di garantire una corretta rilevazione della temperatura ambiente. In alcuni casi il mancato raggiungimento della temperatura desiderata può essere dovuto al radiatore sottodimensionato o al detentore non regolato. I benefici che derivano dall'adozione di sistemi di termoregolazione sono almeno tre. Quali? Prima di tutto una grande autonomia nella gestione. Il sistema di termoregolazione permette alle persone di parzializzare il prelievo del servizio centralizzato di riscaldamento. In secondo luogo, il benessere. Il sistema di termoregolazione calibra l'erogazione del calore in base alla temperatura che si desidera in casa. In ultimo, il risparmio energetico. La termoregolazione permette di regolare efficacemente gli apporti interni e quelli solari assecondando la fornitura di calore proprio a vantaggio del risparmio.

Incendi e calamità naturali: eventi imprevedibili ma sempre più frequenti

A cura del Rag. Giorgio Lorenzi, Consulente Assicurativo

Da un'attenta analisi dei dati pubblicati dall'ANIA (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici) relativi ai contratti riguardanti le Polizze Incendio per le abitazioni civili nonché alle garanzie assicurative per i cosiddetti rischi catastrofali (terremoti, alluvioni, bombe d'acqua) emergono dati poco confortanti. Il numero di abitazioni civili rilevate dall'ISTAT nell'ultimo censimento ammonta a 31,2 milioni di unità, delle quali solo il 52% circa è dotato di una copertura contro i rischi dell'incendio. Prestando invece



Rag. Giorgio Lorenzi

attenzione alle calamità naturali legate ai cambiamenti climatici o alle siccità estreme (che comportano piogge di particolare intensità e frequenza) si nota che il 75% delle abitazioni civili in Italia è esposta ad un rischio significativo, ma solo il 5% delle stesse viene protetto da una copertura assicurativa contro tali eventi. Se si considera che l'obiettivo fondamentale della sottoscrizione di un contratto assicurativo a tutela della proprietà immobiliare è quello di proteggere le famiglie dagli eventi dannosi e imprevedibili viene spontaneo chiedersi quale sia il motivo di una così ridotta sensibilità verso tale forma di protezione assicurativa. Uno dei motivi principali potrebbe essere una scarsa o imprecisa conoscenza dei prodotti assicurativi disponibili sul mercato spesso vissuti passivamente come un solo esborso economico da evitare o da procrastinare, vista la non obbligatorietà. Neppure i vantaggi fiscali previsti da alcuni provvedimenti legislativi, come la detassazione dei premi relativi alle garanzie catastrofali e le detrazioni dei relativi premi versati, hanno sortito i risultati auspicati. Solamente attraverso un'analisi puntuale e precisa fornita da esperti professionisti o con la stesura di progetti assicurativi individuali, possono essere efficacemente individuati i rischi cui un fabbricato è sottoposto: l'incendio, lo scoppio, l'esplosione, gli eventi atmosferici e i relativi danni da grandine, la responsabilità civile nei confronti di terzi inerente la proprietà e la conduzione dei fabbricati. Per il resto sembra regnare sovrano un gran deficit informativo. Per questo UPPI Padova ha deciso di offrire ai propri associati una consulenza gratuita che renda i proprietari immobiliari sempre più coscienti dell'utilità e della convenienza economica che lo strumento assicurativo può avere per preservare, di fatto, i sacrifici di una vita.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Iscriviti a UPPI Padova

Scopri i vantaggi, visita il sito www.uppypadova.it

