



Rag. MASSIMO ZANIBONI

AMMINISTRAZIONI e CONSULENZE CONDOMINIALI

Cod.Fisc. ZNBMSM43T26A944T P.Iva 04152210375 Associato A.N.A.C.I. N.4462 cell.338.8783611
Via Yuri Gagarin 5 40131 Bologna Tel.-Fax 051/ 634.69.16 e-mail:massimo.zaniboni@fastwebnet.it

INFORMATIVA DELL'AMMINISTRATORE

Bologna, 02/01/2008

In questi ultimi due anni si sono avute molte innovazioni sul campo edilizio e condominiale, che meritano di essere elencati. Servirà inoltre far sapere cosa è comportato e cosa comporterà tutto questo ed anche quali saranno le prossime novità che le Istituzioni hanno in cantiere.

Pratica antisismica

Nell'Ottobre 2006 Bologna viene classificata città sismica. Ne consegue che i lavori sia condominiali che di natura privata, che riguardino opere strutturali: apertura o ampliamento di porte, finestre, lucernai ecc. dovranno passare attraverso una pratica dell'Ingegnere strutturista, oltre ad essere autorizzati dal Comune e dal Condominio, se si tratta di opere di privati.

Anno 2007 - Introduzione del versamento delle ritenute d'acconto alle ditte

La ritenuta d'acconto del 4% viene versata dall'amministratore entro il 16 del mese successivo al pagamento della fattura, per conto delle ditte all'Erario, mediante compilazione on-line del Modello F24. In caso di acconto su una fattura, l'amministratore dovrà versare la ritenuta relativa solo all'importo pagato. Ci sono 3 codici di tributo che differenziano ditte e professionisti:

Cod.tributo	Percentuale da versare all'Erario	Fornitori
1019	4%	ditte individuali – società di persone
1020	4%	società di capitali
1040	20%	professionisti

Sono esenti dalla ritenuta: Hera (gas e acqua) – Enel – Telecom (e altri gestori telefonici) – Assicurazioni – Poste (e altre ditte di consegna postale) – società di lettura acqua – depurazione acqua – e tutte le fatture in cui i materiali superino la mano d'opera.

Tutte le fatture pagate con ritenuta d'acconto dovranno essere poi caricate sul Modello 770 dei redditi del Condominio e poi l'anno successivo l'amministratore dovrà inviare i certificati del sostituto d'imposta ai fornitori, perché dovranno a loro volta presentarli al loro commercialista per la dichiarazione dei redditi della loro attività. In caso di ritardato pagamento della ritenuta d'acconto, l'amministratore dovrà a proprie spese pagare la sanzione e gli interessi maturati per il periodo di ritardo, mediante il ravvedimento operoso.

Anno 2007 - Verifiche periodiche della messa a terra impianto elettrico condominiale

Visti gli incidenti che si susseguono, le Istituzioni hanno varato un decreto per arginare questo fenomeno. L'amministratore ogni due anni dovrà incaricare un ente verificatore (Azienda USL o altra ditta certificata) che al termine del controllo, rilascerà un verbale di verifica, positivo o negativo, indicando ciò che il condominio dovrà effettuare per mettersi di nuovo a norma. L'elettricista al termine dei lavori, dovrà compilare la dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti, depositarne una copia alla Camera di Commercio e darne 2 copie originali all'amministratore, una delle quali dovrà depositarla presso il Protocollo Generale del Comune di Bologna (in alternativa, potrà andarci lo stesso elettricista).

Tutto questo per salvaguardare la sicurezza dei condòmini e delle ditte che lavorano per il condominio (pulizia scale, muratori ecc.).

Assicurazioni

Dal 2007 le polizze assicurative dovranno essere di durata annuale. le polizze stipulate oltre i tre anni, potranno essere disdettate, per poi essere rifatte con questi nuovi termini.

Abitabilità

Questo nodo spinoso per gli amministratori, viene riproposto ogni anno già da diverso tempo, ma non viene mai preso troppo in considerazione in quanto, come la dottrina condominiale recita, "l'amministratore deve occuparsi solo dei lavori urgenti ed improrogabili", ma fare un test generale dell'edificio in molti casi può essere visto come una spesa inutile o comunque non urgente. Vediamo ora almeno quali sarebbero gli orientamenti che l'A.N.A.C.I. suggerisce agli iscritti di far conoscere ai propri amministratori.

Il discorso si allarga molto, in quanto pensare di montare pannelli solari per ottenere un risparmio energetico, è difficile da comprendere, tuttavia questa è solo un'informativa e non verrà certo proposto nulla dal sottoscritto amministratore. Solo se i condòmini sentiranno il problema e se vorranno prendere in esame l'argomento, lo chiederanno in assemblea.

Le notizie di cui sopra vi vengono fornite affinché possiate essere al corrente delle più recenti novità in fatto di condominio. Grazie per l'attenzione e cordiali saluti.

Rag. Massimo Zaniboni