

OttopiùCasa

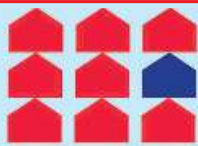
GIORNALE DI BRESCIA

MERCOLEDÌ 19 FEBBRAIO 2014

SETTIMANALE DI PROPOSTE IMMOBILIARI



**QUANDO L'AMMINISTRATORE
DEL CONDOMINIO
SCAPPA CON LA CASSA...**



AGENTI IMMOBILIARI RIUNITI

TUTTE LE NOSTRE PROPOSTE SU:
www.agentiimmobiliaririuniti.it
www.agentiimmobiliaririuniti2.it

Le offerte pubblicate si intendono valide salvo verifica della disponibilità dell'immobile. Descrizioni, prezzi ed immagini hanno carattere indicativo.

ANNUNCI IMMOBILIARI DI BRESCIA

AD. PALATENDA bilocale di ca. 75 mq con ingresso, soggiorno, cucina abitabile, matrimoniale, bagno, 2 balconi, cantina e garage. C.E.G IPE 183,16 € 78.000 Tel. 0303534273		VIA MILANO Luminoso trilocale con doppia esposizione: ingresso, soggiorno con balcone, cucinotto separato, 2 camere, bagno, ripostiglio e cantina. Termoautonomo. Ottime condizioni. C.E. G IPE 309,52 € 72.000 Tel. 0303534273		AD. BRESCIA 2 ampio trilocale con cucina abitabile, soggiorno, 2 camere, bagno balcone e cantina. Termoautonomo. Esente CE € 78.000 Tel. 0303534273	
VIA SAN ZENO vendimio monolocale arredato composto da zona giorno/notte con cucinotto separato e bagno. C.E. G IPE 179,50 € 38.000 Tel. 0303534273	VIA LAMARMORA INTERNA Ampio trilocale in ordine, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, bagno, balcone, cantina e garage. C.E. E IPE 124,26 € 119.000 , Tel. 0303534273	VIA OBERDAN In piccola palazzina, appartamento termoautonomo composto da soggiorno con cucina, 2 camere, bagno, cantina e orto privato C.E. G IPE 193,57 € 79.000 Tel. 0303534273	VIA CREMONA INT. appartamento trilocale ad uso familiare. Metropoli. Ingresso, soggiorno, cucina separata, due matrimoniali, bagno e cantina. Termoautonomo. Contesto di poche unità. C.E. G IPE 211,36 € 98.000 Tel. 0303534273	AD. PIAZZA LOGGIA Proponiamo monolocale arredato in perfette condizioni. Ideale come investimento. Bagno con finestra. Termoautonomo. Ottimo contesto di sole sei unità. Libero in breve tempo. C.E. G IPE 178,92 € 70.000 Tel. 0303534273	VILL. FERRARI In palazzina con basse spese condominiali, trilocale termoautonomo con ingresso, sala, cucina abitabile, 2 camere, bagno, 3 balconi, cantina e garage. C.E. G IPE 180,55 € 145.000 Tel. 0303534273
VIA REP. ARGENTINA Soluzione quadrilocale con cucina abitabile, ripostiglio, due balconi e cantina. Doppia esposizione. Possibilità di parcheggio nel cortile condominiale. Comoda a vari servizi. C.E. G IPE 175,63 € 98.000 Tel. 0303534273	VILL. SERENO In palazzina, ingresso, ampio soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, balcone, cantina e garage. Ben tenuto. C.E. G IPE 220,86 € 120.000 Tel. 0303534273	VIA PALAZZINA Quadrilocale in ottime condizioni: ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile, 3 camere, bagno, cantina e garage. C.E. G IPE 261,29 € 135.000 Tel. 0303534273	SAN POLO (VIA TIZIANO) Vendiamo appartamento composto da soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, 2 camere, doppi servizi, balcone, taverna, garage e giardino privato. Libero da tutti i vincoli. C.E. G IPE 210,44 € 155.000 Tel. 0303534273	BUFFALORA Proponiamo villetta bifamiliare sistemata composta da: salone, cucina abitabile, 3 camere, bagno, balcone, garage, lavanderia e spazio esterno. C.E. G IPE 205,22 € 240.000 Tel. 0303534273	BUFFALORA Proponiamo porzione di stabile con soiaio ed interrato, oltre ad area esterna di proprietà. Possibilità aumento cubatura e creazione di più unità immobiliari. Due ingressi indipendenti. Zona tranquilla ma adiacente ai servizi C.E. G IPE 191,30 € 310.000 Tel. 0303534273
SANT'EUFEMIA Casa singola di buona metratura con area esterna di proprietà e doppia autorimessa. Attualmente suddivisa in due unità abitative indipendenti e termo autonome. Classe G IPE 321,89 € 280.000 Tel. 0303534273	SAN POLINO Recentissimo trilocale composto da soggiorno/ zona cottura, con ampia loggia, 2 camere, bagno, loggia anche nella zona notte, cantina e posto auto coperto privato. Ottime finiture e ben tenuto. C.E. C IPE 86,8 € 135.000 Tel. 0303534273	BUFFALORA Proponiamo intera porzione di casa composta da tre appartamenti termo autonomi. Ottime condizioni esterne ed interne. No spese condominiali. Vendita in blocco C.E. G IPE 175,16 € 135.000 0303534273	BUFFALORA Bilocale ristrutturato: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, matrimoniale e bagno. Possibilità acquisto box C.E. G IPE 421,20 € 70.000 Tel. 0303534273	VIA CREMONA INT. Spazioso bilocale composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, balcone, bagno, cantina e garage. C.E. G IPE 178, 20 € 90.000 Tel. 0303534273	PRIMO MAGGIO In scala di poche unità, proponiamo monolocale già arredato con bagno finestrato, balconata coperta, cantina e garage. C.E. G IPE 202,60 € 65.000 Tel. 0303534273
VIA LAMARMORA Luminoso quadrilocale adiacente Metropoli. Volta. Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, tre camere, antebagno, bagno, ripostiglio e cantina. Ottime condizioni. Comoda a tutti i servizi. C.E. G IPE 182,07 € 145.000 Tel. 0303534273		LAMARMORA INTERNA In villa bifamiliare, appartamento indipendente con ingresso, salone, tinello, cucinotto, 2 camere ampie e bagno. Due cantine e garage. Giardino privato. Da rimodernare. C.E. G IPE 250,31 € 240.000 Tel. 0303534273		PRIMO MAGGIO splendido bilocale al piano primo: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e balcone coperto con ripostiglio. Cantina e posto auto coperto di proprietà. C.E. C IPE 75,24 € 95.000 Tel. 0303534273	

ANNUNCI IMMOBILIARI HINTERLAND E PROVINCIA

CILIVERGHE Porzione di casa cielo terra composta da: piano terra ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ampio ripostiglio, piano primo due camere grandi, un bagno, un balcone. Garage e ampio locale a disposizione con luce e acqua. C.E. G IPE 271,06 Solo € 95.000 Tel. 0302791765		REZZATO appartamento monolocale di ca. mq. 50, più servizi con posto auto privato, di recente costruzione, facilmente divisibile in bilocale. Già arredato. Termoautonomo, no spese condominiali. Ottimo investimento C.E. G IPE 188,56 € 48.000 Tel. 0302791765	REZZATO appartamento in trifamiliare: ingresso privato, soggiorno, cucina abitabile con portico, 2 camere, 2 bagni, taverna, lavanderia, garage doppio, giardino privato ca. mq. 200. Elevate finiture: parquet, aria condizionata. C.E. E IPE 118,71 € 260.000 Tel. 0302791765	MOLINETTO in quadrifamiliare ampio appartamento bilocale al piano terra completamente ristrutturato a nuovo: ingresso privato, ampio soggiorno, cucina abitabile separata, 2 bagni grandi, una cabina armadio, ripostiglio, lavanderia, ampio garage singolo e cantina. In fase di C.E. € 135.000 Tel. 0302791765	
MOLINETTO articolo casale adiacente ristrutturato su 2 livelli di ca. mq. 1100. Con abitazione di ca. mq. 380, splendida loggia sulla zona giorno di ca. mq. 120, giardino di ca. mq. 320 con portico di ca. mq. 350, soffitto di ca. mq. 300, soffitto a vista, anche nelle anfratto in sasso faccia a vista di ca. mq. 750, completano il quadro di una struttura unica nel suo genere. C.E. E IPE 121,71 € 1.300.000 Tel. 0302791765	REZZATO splendido recentissimo attico mansardato in palazzina di solo tre appartamenti. Finiture eccellenti, ingresso, grande soggiorno, cucina abitabile, balcone, 3 camere da letto, 2 bagni, ripostiglio, garage trilocale. C.E. G IPE 69,86 € 248.000 Tel. 0302791765	REZZATO splendido appartamento in elegante residence: ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, bagno, balcone e terrazzo, giardino. Garage doppio. C.E. G IPE 201,36 € 167.000 Tel. 0302791765	REZZATO splendida villa bifamiliare su 2 livelli: ampio ingresso, soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina abitabile, 4 camere da letto, studio, 2 bagni, grandi balconi, cantina, lavandaia, garage di ca. 33 mq, ampio portico abitabile, giardino privato di ca. 350 mq. C.E. G IPE 186,26 € 350.000 Tel. 0302791765	REZZATO splendida villa singola composta da 2 grandi appartamenti trilocali più servizi (ingresso, soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, bagno, ripostiglio) di ca. 110 mq cadauno più seminterrato di ca. 110 mq e giardino privato ca. mq. 350. C.E. G IPE 282,48 € 380.000 Tel. 0302791765	REZZATO grande appartamento trilocale: ingresso, salone, cucina abitabile, 2 matrimoniali, 2 bagni, ampio balcone, garage doppio. C.E. E IPE 132,87 € 138.000 Tel. 0302791765
REZZATO completamente rimesso a nuovo impianti compresi: ingresso, soggiorno, cucina abitabile separata, 2 camere, bagno, balcone, garage e cantina. C.E. D IPE 92,41 € 130.000 Tel. 030.2791765		REZZATO grande bilocale di ca. mq. 75: ingresso, soggiorno, cucina abitabile separata, grande camera, bagno, spazio guardaroba, 2 balconi, garage, cantina. Completamente ristrutturato con impianti nuovi. C.E. D IPE 94,31 € 105.000 Tel. 0302791765		S. EUFEMIA porzione di casa cielo-terra in corte, ristrutturazione completa, elevate finiture: portico privato con posto auto, soggiorno, sala da pranzo con zona cucina, 3 camere letto matrimoniali, un bagno, in fase di certificazione energetica per ultimazione lavori. € 245.000 Tel. 0302791765	REZZATO in posizione pedicollare splendida villa singola su piano unico di ca. mq. 300 con parco giardino ca. mq. 1800. Salone, cucina abitabile, 4 camere, 3 bagni, taverna, sala giochi, studio, cantina, lavanderia, garage quadruplo. C.E. F IPE 148,07 € 680.000 Tel. 0302791765
MOLINETTO VENDITA BOX nella frazione di Ciliverghe vendiamo 4 autorimesse per auto di grosse dimensioni. Possibilità di unirli per magazzino. Prezzo affare € 7.500 Tel. 0302791765	PREVALLE in signorile casina ristrutturata, appartamento trilocale di ca. mq. 90 con fantastica loggia coperta ca. mq. 40, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, ripostiglio, garage e posto auto privato. C.E. F IPE 154,89 € 198.000 Tel. 0302791765	REZZATO ottimo appartamento trilocale in piccola palazzina trifamiliare, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, garage. C.E. G IPE 211,14 € 105.000 Tel. 0302791765	MAZZANO ampia villa bifamiliare. P1: Ampio locale, plurisuo ca. mq. 170, garage, bagno, studio; P2: abitazione con soggiorno con terrazza ca. mq. 50, cucina abitabile, 3 matrimoniali con balcone, bagno, giardino di ca. mq. 650. C.E. G IPE 239,58 € 365.000 Tel. 0302791765	NUVOLERA recentissima villa a schiera su tre livelli: grande soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, balconi, taverna, garage doppio, giardino privato. C.E. D IPE 105,04 € 264.000 Tel. 0302791765	BOTTICINO nuovissimi appartamenti trilocali: soggiorno con loggia, cucina abitabile, 2 camere, bagno, garage doppio. Elevate finiture, posizione tranquilla. C.E. B IPE 42,44 € 205.000 Tel. 0302791765
REZZATO splendida porzione cielo/terra in elegante corte: soggiorno con portico, cucina abitabile, 2 camere su grande loggia, 2 bagni, giardino privato, garage grande, locale lavanderia. C.E. G IPE 187,90 € 215.000 Tel. 0302791765		CAIONVICO grande appartamento trilocale, ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, terrazzo privato di ca. 180 mq, 2 camere, ripostiglio, garage e cantina. C.E. C IPE 82,93 AFFARE € 165.000 Tel. 0302791765	REZZATO recente appartamento trilocale con garage doppio. Grande soggiorno, cucina abitabile, 2 matrimoniali, bagno, ampi balconi, garage per 2/3 auto. C.E. D IPE 101,33 € 145.000 Tel. 0302791765		CAIONVICO AFFARE appartamento quadrilocale completamente rimodernato, ingresso, soggiorno con grande balcone, cucina abitabile, 3 camere, ampio bagno. Garage. C.E. G IPE 198,12 € 130.000 Tel. 0302791765

ANNUNCI IMMOBILIARI LAGO DI GARDA - Tel. 0365503652

	MONIGA Posizione centralissima, in contesto residenziale con piscina, trilocale al 1° piano con due balconi. Ottima soluzione anche come prima casa. Box auto. C.E. "C" Kw/mq 85,50. € 179.000		SOIANO In ricercato residence con piscina e verde comune, spazioso appartamento di testa al piano terra con giardino fronte-retro, porticato e ripostiglio. Arredato. Posto auto di proprietà. VISTA LAGO! C.E. "G" Kw/mq 298,59. € 160.000		PADENGHE In zona residenziale, quadrilocale completamente arredato con cucina separata e doppi servizi. Terrazza vista lago e giardino. Box e cantina. Piscina. C.E. "F" Kw/mq 158,60 € 290.000 Trattabili	
	PADENGHE In complesso residenziale, in parco naturale di 10 ettari con piscina e tennis, trilocale al piano terra: ampio soggiorno-cottura con spazio esterno, camera, cameretta, bagno. Giardino privato e posto auto. Possibilità anche di trilocale al primo piano con terrazzo vista lago. Non soggetto a C.E. € 155.000		MANERBA In piccolo recente residence con piscina e comodo ai servizi, villetta di testa disposta su due livelli più interrato con grande portico e giardino, tre camere e doppi servizi. Box doppio. C.E. "F" Kw/mq 165,00. € 350.000		MONIGA Comodo ai servizi, in nuovo piccolo residence con piscina, ampio bilocale di testa al 1° e ultimo piano con due loggiati, grande bagno finestrato e box auto-lavanderia. C.E. "B" Kw/mq da 31,85. € 180.000	

FEDERIMMOBILIARE

La «guerra» (forse) è finita. Si riparte dalle ristrutturazioni

Migliorano le aspettative del mercato. Indagine fra i manager del settore: per metà degli intervistati il quadro migliora, per gli altri resta stabile

■ Nel corso dell'Assemblea annuale di Federimmobiliare è stato presentato il Rapporto su Industria e Servizi immobiliari 2014, intitolato "Renovatio Urbis". I risultati dell'indagine Delphy, a cui partecipano ogni anno i presidenti delle Associazioni raccolte in Federimmobiliare, indicano un deciso e migliorato mutamento delle aspettative sull'evoluzione del mercato dopo sette anni molto difficili che il Rapporto definisce "di guerra". Il 2014 dovrebbe essere l'anno di svolta anche secondo il sentiment dei manager immobiliari (rilevato dalla consueta indagine quadrimestrale patrocinata da Federimmobiliare e realizzata dall'Università di Parma) fra i quali circa la metà prevede un miglioramento del mercato (anche i prezzi per la grande maggioranza degli intervistati non dovrebbero più calare), e quasi si azzerano le percentuali di chi ritiene di dover ridurre il personale, un 33% ritiene invece che le condizioni del mercato rimarranno stabili.

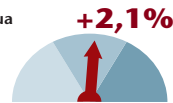
Il rapporto 2014, fornisce una stima di quelli che sono stati i principali danni e, sulla base dei dati sulle dinamiche in atto, si concentra sulle prospettive del "dopoguerra" rappresentate dalla ulteriore crescita dell'attività di rinnovo, recupero e manutenzione, che già oggi costituiscono circa i due terzi del fatturato di edilizia e Real Estate.

La ricerca, presentata dal presidente di Federimmobiliare Gualtiero Tamburini, misura stima in circa 5,7 i punti di Pil persi, sugli 8,9 totali bruciati dalla recessione, a causa della caduta degli investimenti in costruzioni, dei redditi dei fabbricati e dei redditi dei servizi immobiliari. Il minor contributo al sostegno dell'economia del Paese da parte del settore immobiliare "durante la guerra", oltre che in termini di minor Pil, è stato anche dovuto alla perdita di ricchezza immobiliare che le famiglie italiane proprietarie di immobili (il 72,1% su circa 25 milioni di famiglie) hanno subito.

I NUMERI PER LA CASA

Il barometro dell'edilizia

Variazione annua media dei prezzi di costruzione giugno 2013



Il costo della vita

Aggiornamento allo 030.3725286 Camera di Commercio Brescia



L'agenda del condominio

Venerdì 28 Febbraio 2014

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore), da parte del condominio, della certificazione riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2013 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Imposta di registro

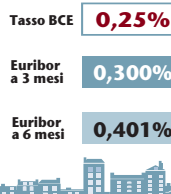
TASI Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. E comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

TARI Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. E comunque consentito il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

REGIME IRPEF I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello 69. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

REGIME CEDOLARE SECCA I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati - senza pagamento delle imposte di bollo e di registro - entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello cartaceo 69 ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello 69 entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

SOURCE: Confedilizia



INTERNET & DINTORNI

di Laura Alba Migliorati

Se la casa diventa uno zoo

■ Questa settimana pensiamo a tutti coloro che amano gli animali: sono ovviamente numerosissimi gli oggetti, i mobili e i complementi di arredo che si ispirano alla fauna di tutti i cinque continenti. Gatti, meduse, serpenti e orsi: la casa si trasforma in uno zoo (almeno nel design).

DAL MARE AL SALOTTO «Medusa» di GamFratesi per Casamia, è una collezione di tavolini da caffè: dalla forma iconica, leggera, ispirata alle meduse, sono interamente in acciaio e possono essere utilizzati sia negli interni che negli esterni. www.gamfratesi.com

DAI TETTI ALLA SCRIVANIA All'interno della collezione «Mi-Cha» di Kuntzel+Deygas ci sono una serie di lampade da tavolo che hanno una struttura in acciaio e alluminio che

ricorda la silhouette sinuosa di un gatto. Manca loro solo la possibilità di miagolare... www.houseofmicha.com

DALLA GIUNGLA AL SOGGIORNO Bisogna amare il design «selvaggio» per posizionare in soggiorno o salotto la poltrona «Cobra» di Wild Design. Ma ci sono anche sedute ispirate alle formiche, gli scorpioni, gli alci, gli elefanti, i formichieri... Tutto design di lusso (anche nel prezzo). www.wild-design.fr

DAL BOSCO ALLA CAMERETTA «Bear» è un tappeto in cento per cento lana, dalla forma di orso, colore verde. Di Klein und Koch per Parkhaus. Qui forniamo l'indirizzo del sito del distributore Pigr. www.pigr.it

INDIRIZZI UTILI

Brescia LINE

GamFratesi
www.gamfratesi.com

MiCha
www.houseofmicha.com

Wild Design
www.wild-design.fr

Pigr
www.pigr.it

CONDOMINIO

Che cosa fare se l'amministratore scappa con la cassa?

Recenti vicende di cronaca portano alla ribalta una situazione che ha messo in difficoltà migliaia di bresciani. Col rischio di avere danni e beffa

■ Dire che dietro un amministratore condominiale (più avanti anche AC) o qualsiasi altra professione ci possa essere una persona onesta o disonesta è come scoprire l'acqua calda. Il professionista onesto va riconosciuto e giustamente retribuito e stimato.

La professione dell'Amministratore Condominiale non è semplice come i meno informati credono; è un lavoro complesso ove si mescolano capacità di ascolto e relazionali, conoscenza della normativa, competenze giuridiche competenze tecniche, competenze fiscali, nozioni di contabilità e molto altro ancora. E' inoltre una professione esposta a rischi sia civili (che coinvolgono anche la sua responsabilità patrimoniale) sia penali pur non generati da dolo (il crollo del cornicione, un lavoratore della ditta appaltatrice che si infortuna, l'anziana che incespica nello zerbino dell'androne, la massaia che scivola sul pavimento bagnato, lo studente distratto che si ferisce sbattendo contro la vetrata non omologata CEE, il cancello carraio che crea lesione al bambino che gioca, lo scoppio della caldaia centralizzata etc. etc.); tutti fatti ed errori umani più o meno colposi che non vanno minimizzati né criminalizzati. Pertanto, per gli AC corretti (e sono la maggioranza, ovviamente) nulla da eccepire.

C'è invece un'altra fascia di amministratori condominiali (che, bando alle ipocrisie, sono quelli che hanno ispirato il legislatore ad un controllo serrato) che stanno dall'altra parte, affetti da una grave malattia chiamata avidità.

Costoro agiscono con dolo e premeditazione approfittando della buona fede e del mandato fiduciario conferito da gente per bene. Basta cliccare sui motori di ricerca per rendersi conto che appropriarsi "della cassa del condominio" è diventato uno "sport nazionale".

A Brescia e provincia hanno riscontrato questa piaga; gli ultimi fatti di cronaca di cui anche questo giornale ha dato notizia hanno lasciato il segno con centinaia e migliaia di concittadini che si sono ritrovati con gli allacciamenti staccati o a dover ripassare a pagare le bollette perché, contrariamente a quanto doveva essere, l'amministratore non ha fatto il suo dovere. E' di fronte a questi casi patologici che cresce la rabbia, il rancore dei condomini che si trovano talvolta con enorme sacrificio a pagare una seconda volta, per l'appunto, l'interruzione dei servizi fondamentali alla vita del condominio. Chi sottrae impunemente denari sa bene che il 90% dei condomini rinunceranno ad intentare un'azione legale: primo perché troppo costosa in quanto il ricorrente si troverà a far fronte oltre al giusto onorario per l'avvocato, a imposte e diritti vari (economicamente significativi) senza una garanzia di recuperare i propri soldi (al danno rischia di aggiungersi la beffa). In secondo luogo, molti rinunciano ad un'azione legale per una sorta di rassegnazione e scetticismo visto che "tanto si sa che in questo Paese pagano solo i più deboli e quelli con i soldi la fanno sempre franca".

Considerazioni che colui che ha concepito il reato di appropriazione indebita o truffa ha messo in conto, come ha messo in conto che riuscirà a gestire i pochi "duri e puri" resistenti (magari tacitando economicamente quei pochi risoluti). In sostanza trarrà un bel gruzzolo con poca spesa, senza pagare dazio. Se gli andasse proprio male scontrerà una condanna penale senza sbarre. E' un quadro sconsolante. Ma a queste situazioni si può anche reagire, magari attuando la vecchia e saggia pratica della prevenzione. Ne parliamo qui accanto.

Ennio Alessandro Rossi



UNA POSSIBILE RISPOSTA

L'unione fa la forza, una strada è quella della «class action»

■ Il meccanismo della class action consente a più consumatori o utenti, che si trovano in una situazione identica o simile a quella di un consumatore che ha già avviato una causa di risarcimento danni. La class action (o «azione di classe») è un procedimento che permette l'esame simultaneo, da parte del Giudice, di più casi omogenei fra loro, ed eventualmente addivenire alla condanna di un unico soggetto a favore di più consumatori. Un consumatore avvia una «causa pilota»; gli altri consumatori e utenti che si trovano nella stessa situazione si accodano successivamente prendendo parte all'azione previo un atto di adesione esplicito in modo che la decisione finale abbia effetto anche per il loro caso.

In tal modo si facilita l'avvio e la prosecuzione del giudizio da parte dei consumatori aderenti secondo il principio «l'unione fa la forza»; lo scopo è quello di consentire sia una ripartizione dei costi legali sia di acquisire una maggiore forza sul piano probatorio e processuale e si svolge, tendenzialmente, con l'appoggio delle associazioni e dei comitati dei consumatori.



I CONTROLLI

Le leggi ci sono. Adesso tocca ai condòmini farle rispettare



Come ricordiamo negli altri articoli in questa stessa doppia pagina, la cosa migliore per evitare il più possibile situazioni di gestione infedeli del condominio è quella di attivare una serie di procedure preventive. Il che significa controlli (visione del conto corrente e revisione contabile) e trasparenza (sito internet dedicato).

L'articolo 1129 del Codice civile è esplicito sul tema: «L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica».

emori del sistema adottato da alcuni promotori finanziari che scannerizzavano estratti conto fasulli per clienti che esigevano il rendiconto, sarebbe opportuno che l'assemblea condominiale delegasse ed autorizzasse un consigliere di condominio a richiedere direttamente alla banca copia degli estratti conto. .

L'articolo 71 del Codice (Disp. Att. Codice civile) stabilisce che il controllo di documenti e conti possa avvenire in via telematica da parte del condominio. Così il testo dell' articolo: «Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini».

C'è poi il tema della revisione contabile e la nomina di un consiglio di condominio. Altra possibilità di controllo risiede nell' 1130 bis laddove dispone: «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. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese». E ancora «l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.»

Ce n'è a sufficienza per tutti i gusti. La legge ha innovato e dato gli strumenti: ai condomini spetta l'onere di adottarli

Ennio Alessandro Rossi

AMMINISTRATORI INFEDELI

Vademecum sul che fare Ma prevenire è meglio



Anche per effetto della crisi si stanno moltiplicando i casi di amministratori condominiali infedeli

■ Che fare se i buoi sono scappati? Se l'amministratore condominiale è già "scappato con la cassa" si potrà scegliere di procedere in diversi modi: 1) Azioni individuali (che rischiano di perdersi in tanti deboli rivoli) con l'ausilio del proprio legale di fiducia; 2) L'istituzione di un "Comitato" cui aggregarsi in molti tramite il passa parola per raccogliere i fondi tra i soggetti che si ritengono lesi e organizzare una azione di gruppo; 3) Una "Class Action" appoggiandosi alle associazioni di consumatori (azione riservata solo ai privati consumatori quali sono i soggetti-condomini).

I casi 2-3 anche combinati danno il vantaggio di unire le forze e ripartire i costi: bassa spesa a carico di tanti ricorrenti significa poter avvalersi del migliore avvocato del foro che svolgerà il suo mandato, motivatamente, sicuro di incassare il giusto compenso.

La Prevenzione. Come è intuitivo, la migliore soluzione è sempre la prevenzione cui è possibile addivenire in maniera efficace cogliendo le novità introdotte dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220 c.d.. Riforma del Condominio entrata in vigore il 18 giugno 2013. La disponibilità del candidato amministratore condominiale (Ac) a sottoporsi a queste facoltà dovrebbe costituire la discriminante per preferire l'uno o l'altro e non certo la differenza in

più o in meno di qualche centinaio di euro di compenso.

L'articolo 1129 comma 3 di nuova formulazione prevede che l'assemblea condominiale possa subordinare la nomina dell' AC alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Va detto che tale richiesta è una facoltà e non un obbligo tanto che l'assemblea, consapevolmente, ben potrebbe nominare l'amministratore dispensandolo.

Nulla vieta (e qui sta il punto) che le garanzie di polizza vengano estese al comportamento doloso dell'amministratore per danni patrimoniali arrecati ai condomini mandanti, legati a lui da un rapporto contrattuale e fiduciario. Se coprisse anche la "sottrazione di denaro" come richiesto dal comune pensare, la polizza in fatto rivestirebbe anche i panni della "fidejussione"; in questo caso sarebbe il garante professionale (assicurazione o banca ben più attrezzate del cittadino comune) ad indagare sulla figura dell'Ac pesandone la serietà ed il profilo patrimoniale. Il consiglio pertanto è che l'assemblea ponga quale condizione "sine qua non" la produzione di una polizza adeguata (sia di responsabilità civile, sia fidejussoria per danni patrimoniali predeterminati arrecati ai condomini da sottrazione fraudolenta).