

PERIODICO NAZIONALE #121
FEBBRAIO 2008



Ammministrare immobili

Inserto
L'obbligo
di formazione
continua

p 19

La certificazione
energetica
per rinnovare
il patrimonio
edilizio



*Il professor Giuliano Dall'O,
direttore di Sacert*

PERIODICO NAZIONALE #121 ORGANO UFFICIALE DELL'ANACI
FEBBRAIO 2008



p 2

Editoriale. La sfida dell'innovazione di Pietro Membri

p 4

La certificazione energetica per rinnovare il patrimonio edilizio di Paolo Mazzanti

p 8

Verso l'“economia solare”, il GIFi e il fotovoltaico in Italia di Federico Brucciani

p 10

Le novità della Finanziaria 2008 per l'ambito immobiliare di Carlo Nocera

p 16

La raccolta domiciliare dei rifiuti “porta a porta” di Pina Piccirilli

p 18

Condominio News

p 19

Inserito. Obbligo di formazione continua per gli associati

p 27

Condominio intelligente

p 28

I nuovi prodotti Poliedra alla Fiera Expocomfort 2008

p 30

L'amministratore professionista: deontologia parametro di qualificazione di Carlo Parodi

p 32

Il conciliatore risolve anche la lite in condominio di Domenico Nittolo

p 34

L'amministratore va iscritto nella Gestione separata

p 36

La dottrina e la giurisprudenza nelle riviste giuridiche di Luigi Salciarini

p 40

Il corso di formazione online “Generazione Clima WWF”

p 43

Italia da scoprire. San Michele a Capri e Anacapri



Ammministrare immobili - Organo ufficiale dell'Anaci - anno XIII numero 121 - Febbraio 2008

Publicazione periodica mensile registrata presso il Tribunale di Roma n. 58 in data 11.02.2003

Direttore editoriale Pietro Membri **Direttore responsabile** Carlo Parodi **Comitato di redazione** Umberto Anitori, Luigi Salciarini, Carmelo Santonocito, Mirella Paluan, Mario Ipocoana, **Art director** Sylvie Pinsonneaux **Layout** Carolina Focacci

Redazione Paolo Mazzanti, Laura Lepri, Onelia Onorati **Progetto grafico** Sylvie Pinsonneaux, **Foto** Imagoeconomica

Sede, direzione e redazione 00193 Roma, via Muzio Clementi 18 Tel. +39 06 32110476 Fax +39 06 32110419

Abbonamenti Ines Hadziahmetovic ines@mmholding.it

Stampa Artigrafiche srl, Pomezia, Roma **Distribuzione per l'Italia** Poste italiane S.p.A. - Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv. in L.27/02/2004 n°46) art. 1 comma 1, DCB Roma

Consulenza editoriale e pubblicità

Media Management Holding via Muzio Clementi, 18 00193 Roma, Tel. +39 06 32110476, Fax. +39 06 32110419, www.mmholding.it, info@mmholding.it

Amministratore Delegato Céline Marcato **Marketing e pubblicità** Thorsten Herbert

Sede Nazionale Anaci Via Cola di Rienzo III, Roma. Tel. 063214963 - info@anaci.it - www.anaci.it



La sfida dell'innovazione



PIETRO MEMBRI

L'attività associativa che ha contraddistinto il lavoro di tutti noi nel 2007 l'abbiamo ormai messa alle spalle, mentre già si profilano le nuove sfide per questo 2008 che si presenta pieno di importanti appuntamenti per la nostra categoria professionale. Voi saprete che la Direttiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 7 settembre 2005 relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali è stata recepita dal nostro governo sancendo le pari opportunità di lavoro a tutti i cittadini europei con gli stessi requisiti, abbattendo le barriere professionali e l'handicap nazionale che avevamo nei confronti di tutti i "fratelli

comunitari". Ora che questo ostacolo è superato dobbiamo seguire, e anzi anticiparlo se possibile, l'iter dell'iscrizione della nostra Associazione presso il Ministero della Giustizia. Faremo ciò con la certezza che la competenza e la professionalità dei colleghi che si sono avvicinati nelle responsabilità dirigenziali ad ogni livello, in questi 35 anni di vita della nostra Associazione, permettano ad ANACI di presentarsi a questo importante appuntamento con tutte le carte in regola per rispettare pienamente gli adempimenti richiesti. Sono convinto che questo passaggio da categoria non riconosciuta ad Associazione accreditata comporterà un'ulteriore evoluzione professionale, che si sommerà a quella già iniziata con la sentenza della S.C. n. 22840/2006 che auspica l'esecuzione di prestazioni in forma societaria, oltre a quella personale, nell'interesse della nostra clientela, vale a dire "i Signori Condomini". Ciò comporterà necessariamente un - sempre auspicabile - aggiornamento delle nostre strutture e ci darà l'opportunità di fornire una serie di nuovi servizi ai nostri amministrati. L'ANACI a questo riguardo ha già attivato e deliberato nuove iniziative che il mercato sta attendendo



con estrema attenzione, a dimostrazione di quali siano le aspettative nei confronti dei professionisti della gestione e amministrazione immobiliare condominiale. Cari amici, sono certo che a tutti i livelli associativi non manchi il coraggio e l'obiettiva volontà di contribuire a sostenere fattivamente l'affermazione che l'ANACI è l'unica Associazione che può collaborare e competere con i soggetti che si presenteranno sullo scenario amministrativo condominiale. A coloro che invece non hanno la volontà o la forza di compiere questo ulteriore sforzo, non posso che rivolgere l'invito a non occupare posizioni di rendita e a lasciare che altri amici associati si cimentino in questo appuntamento con il dovuto entusiasmo. Sempre più spesso mi trovo infatti a dover convincere soggetti che nulla hanno più a chiedere alla professione affinché lascino il posto a chi ha ancora voglia e sente intimamente il bisogno di cambiare le cose.

Con ciò voglio ringraziare chi finora ha lavorato e si è dedicato alla vita associativa, ma credetemi, in questo momento occorre uno sforzo senza precedenti; considerando che sul tavolo abbiamo delle innovazioni importanti nei confronti delle quali dobbiamo serrare le fila e presentarci compatti, chiamando Soci che, con freschezza associativa e liberi da condizionamenti campanilistici, si sentano gratificati dal fatto di mettersi a disposizione di ANACI. Amici, sono assolutamente convinto delle richieste che vi sto facendo, ma non possono nascondere che, se non sapremo avere lo stesso atteggiamento innovativo e di rottura con il passato che ha caratterizzato l'approccio di molti di quelli che ci hanno preceduto (ad esempio coloro che hanno fatto quanto necessario alla costituzione dell'ANACI), sarà ineluttabile il rischio di restare indietro rispetto all'evoluzione di questi nostri tempi. Sicuro della serena interpretazione delle mie richieste, formulo a tutti voi ed ai vostri familiari e collaboratori un augurio di buon anno e che il 2008 sia l'anno dei traguardi aspettati da tempo.

L'esperienza di SACERT e Munters Italy nel settore dell'efficienza energetica

La certificazione energetica per rinnovare il patrimonio edilizio

di Paolo Mazzanti



Nel 2007 si è parlato molto di ecosostenibilità, risparmio ed efficienza energetica. Il 2008 dovrà essere l' "anno del fare". Soprattutto, dovrà essere l'anno della diffusione della certificazione energetica degli edifici nuovi e costruiti. Per ora, dal luglio scorso, la certificazione è obbligatoria solo per immobili di oltre mille metri quadri in caso di cessione. Ma dal luglio prossimo e soprattutto dal luglio 2009 tutti gli immobili, anche i nostri appartamenti, dovranno essere "certificati" pena l'impossibilità di venderli. Occorre dunque avvicinarsi ai temi della certificazione energetica. E gli amministratori di condominio hanno un ruolo molto importante da svolgere, per sensibilizzare i milioni di proprietari di case e accompagnarli verso la "cultura della certificazione". Ovviamente, la certificazione va di pari passo con la ristrutturazione energetica degli immobili, per la quale sono a disposizione anche per quest'anno gli incentivi della legge finanziaria: 220 milioni sono previsti per le agevolazioni per l'adeguamento energetico degli edifici e 40 milioni per la promozione delle energie rinnovabili, che possono riguardare anche impianti fotovoltaici condominiali. L'obiettivo è creare una "mentalità" ecosostenibile, in base alla quale il mercato dell'edilizia e le famiglie, che sono i consumatori finali degli immobili residenziali (la stessa cosa vale ovviamente per le imprese che sono i consumatori finali degli uffici e degli immobili industriali) richiedano edifici ecosostenibili e siano disposti a sopportarne i maggiori costi (che secondo stime recenti oscillano tra il 3 e l'8% dei costi di costruzione) perché sanno che questi immobili sono più pregiati e dunque varranno di più in futuro. E' proprio ciò che sta avvenendo in Alto Adige con l'esperienza della

certificazione energetica affidata all'Agenzia provinciale CasaClima creata nel dicembre 2006. Oggi in Alto Adige, grazie alla diffusione della certificazione energetica, il mercato chiede immobili ecosostenibili.

Vediamo dunque l'esperienza di due "certificatori energetici" e l'attività che possono svolgere, anche a vantaggio degli amministratori condominiali, per diffondere la cultura dell'ecosostenibilità: si tratta di Sacert, associazione no-profit pubblico-privata e Munters Italy, filiale italiana di un gruppo svedese specializzato nell'ecosostenibilità.

Sacert, come formare i certificatori

SACERT, che significa "Sistema per l'accreditamento degli organismi di certificazione negli edifici" è nata nel luglio 2006 per iniziativa della Provincia di Milano e dei Comuni di Melzo e Carugate ha tra i suoi soci anche 19 associazioni, 12 enti di certificazione, 17 aziende private e consorzi ed è diretto

dal Prof. Giuliano Dall'O'. "Siamo nati come iniziativa nella quale il ruolo pubblico e il mondo degli operatori si confrontano con un obiettivo comune: condividere scelte che contribuiscano in modo efficiente e concreto a cambiare il processo edilizio rendendolo sempre più compatibile con le emergenze del mercato — dice il Prof. Giuliano Dall'O' — Da questo punto di vista la certificazione energetica è uno strumento necessario e irrinunciabile per garantire e implementare la qualità in una logica di competitività e sviluppo tecnologico. Non è fuori luogo ritenere che la certificazione energetica sia lo strumento più efficace per migliorare le prestazioni e, di conseguenza, per promuovere l'innovazione tecnologica e l'efficienza energetica dell'intero settore edilizio". L'attività di SACERT è stata spinta da alcuni Comuni, a partire da Carugate, che, anticipando le norme nazionali, hanno promosso Regolamenti Edilizi energeticamente efficienti che rendono cogenti norme di risparmio energetico, oltre all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Gli stessi Regolamenti introducono, già dal 2004, in modo cogente la certificazione energetica che viene utilizzata non solo come strumento conoscitivo, ma anche come strumento per allocare contributi e incentivi che vengono resi disponibili nel caso di edifici progettati e realizzati con criteri di eccellenza.

"La mission di SACERT — prosegue il Prof. Dall'O' — è quella di stimolare il mercato e mettere a sistema tutti gli operatori che condividono l'obiettivo dell'efficienza energetica. Anche i produttori, direttamente o per mezzo delle associazioni che li rappresentano, hanno la possibilità di diventare protagonisti di un processo condiviso. L'efficienza energetica è un obiettivo che si deve raggiungere integrando diverse strategie.

SACERT non certifica gli edifici direttamente, ma: promuove e aggiorna i professionisti, attraverso il controllo sull'erogazione di una formazione qualificata; propone le procedure di calcolo per la Certificazione Energetica imposte a livello regionale e/o

UN MANIFESTO SULLA RICERCA PER L'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI



Quello delle costruzioni è, e continua a essere, un settore di grandissima importanza per l'economia del Paese e per il suo contesto sociale (oltre 400mila aziende e 2.5 milioni di addetti, un investimento annuo superiore all'8% del Pil) ma di estrema complessità strutturale e tecnica. Ingente è anche lo sforzo della ricerca svolta nel settore dal mondo sia scientifico sia produttivo, pubblico e privato. Per questo si è costituito, per iniziativa del Dipartimento Sistemi di Produzione del Consiglio Nazionale delle Ricerche, il "Gruppo d'opinione per la ricerca sulle costruzioni", formato da rappresentanti del mondo scientifico e imprenditoriale: Giacomo Marazzi AITEC, Marco Pacetti Univ. Politecnica delle Marche, Catero Cangiotti ANDIL, Piero Torretta ICT, Alfonso Panzani ASSOPIASTRELLE, Giuseppe Turchini Politecnico di Milano, Giorgio Squinzi MAPEI, Amilcare Collina MAPEI, Andrea Negri FEDERLEGNO, Roberto Vinci CNR, Italo Meroni CNR, Pietro Andreotti ICIE, Mauro Giordani LEGACOO Emilia Romagna, Libero Ravaioli UNCSAAL, Gian Michele Calvi Univ. di Pavia, Gian Marco

Revel Univ. Politecnica delle Marche, Livia Pardi Autostrade per l'Italia, Maria Mautone CNR. "Il Gruppo di Opinione ha predisposto un 'Manifesto sulla ricerca per le costruzioni'" spiega Valter Esposti, direttore del Dipartimento Sistemi di Produzione del CNR, "che ne fissi gli obiettivi e i requisiti, facendo emergere le tematiche di irrinunciabile priorità e fungendo da documento di indirizzo per tutti coloro che, nel mondo sia scientifico sia produttivo, hanno la missione o la volontà di investire in tale settore". Il Manifesto — che è stato presentato all'interno del MADE, Expo Milano Architettura Design Edilizia che si è tenuto in febbraio alla Fiera di Milano Rho — individua come "tema portante per i prossimi anni il miglioramento del patrimonio costruito ed infrastrutturale esistente, determinandone il limite di obsolescenza delle prestazioni e gli interventi tecnicamente ed economicamente realizzabili", sottolinea Esposti. "Tra le altre priorità vale la pena di sottolineare la riduzione dei consumi energetici e dell'impatto sull'ambiente degli edifici, la programmazione per la valorizzazione del patrimonio culturale-architettonico e l'evoluzione dell'efficienza dell'intero processo di costruzione e della messa in sicurezza delle sue fasi operative tema quest'ultimo di drammatica urgenza per il settore.

L'attività del Gruppo di Opinione del Dipartimento Sistemi di Produzione del CNR prende spunto dalla cospicua massa di proposte già avanzate nell'ambito della Piattaforma Tecnologica Europea delle Costruzioni (Ectp) e della corrispondente Piattaforma Italiana (Ptic). "In particolare, il manifesto intende mantenere una continuità nella 'qualità del costruire' che ha connotato il nostro Paese nel passato e che, attraverso la ricerca e l'innovazione, sarà un punto di forza per il futuro", conclude Esposti.



LO STAFF SACERT CON IL PROFESSOR DALL'Ò E LO STAFF DI MUNTERS: GIULIANO GEMMA, STEFANIA DALL'ARA ED EMANUELE BELLANI

ministeriale; propone una procedura operativa di qualità per i professionisti (ClassEnergia®); definisce le procedure d'ispezione per garantire la qualità di erogazione dei corsi; garantisce la qualità della certificazione attraverso attività ispettive; promuove la cultura dell'efficienza energetica tra gli operatori con campagne informative e formative. Gli obiettivi che Sacert si pone rispetto alla certificazione sono dunque quelli di garantire una maggiore trasparenza del mercato immobiliare, pensare alla certificazione come a uno strumento per orientare strategie di incentivazione dell'efficienza energetica e creare i presupposti oggettivi per un miglioramento continuo della qualità energetica degli edifici".

Munters Italy, certificare per innovare

Munters Italy SpA è arrivata alla certificazione partendo dall'industria. Munters è infatti la filiale italiana della multinazionale svedese Munters A.B., quotata alla Borsa di Stoccolma dal 1997, che produce impianti e distribuisce prodotti e servizi per la deumidificazione, umidificazione e la pulizia dell'aria. L'azienda è presente in 25 Paesi e conta circa 3.900 dipendenti. Ha impianti di produzione nei cinque con-

tinenti e fornisce prodotti e servizi di controllo dell'umidità per applicazioni industriali, oltre a un network internazionale per la fornitura di servizi di prevenzione e gestione del rischio in ambito residenziale, commerciale e industriale. In Italia, sotto la guida dell'amministratore delegato Giuliano Gemma, si occupa anche di Claim & Facility Management.

"Siamo leader nella prevenzione e gestione integrata del rischio in ambito industriale, commerciale e residenziale — dice Stefania Dall'Ara, Key account & marketing manager di Munters — offriamo servizi di pronto intervento post sinistro, di valutazione del rischio, indagine tecnica (Ambientale, Strutturale, Impiantistica ed Energetica), prevenzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, bonifica e risanamento. La gestione integrata dei servizi in ambito immobiliare non può prescindere dalla classificazione energetica che consente di identificare lo stato conservativo e di consumo di un immobile. Tale necessità è per di più dettata sia dagli obblighi previsti dalla nuova normativa, sia da un impegno morale ed etico, nonché dalla necessità di proteggere i propri investimenti. Per questo, poiché operiamo da anni in questo settore con una visione internazionale, possiamo diventare in Italia il punto di rife-

rimento nel mercato delle certificazioni energetiche". La gestione e prevenzione del rischio in ambito edilizio, specialmente in un Paese come l'Italia, nel quale il patrimonio edilizio è vecchio e in molti casi mal conservato, può essere dunque la chiave per diffondere anche da noi una "mentalità ecosostenibile", come spiega Emanuele Bellani, responsabile della divisione Real Estate di Munters Italy spa: "Ci proponiamo di gestire le problematiche in ambito ambientale, gestire le problematiche legate all'energia e promuovere ed eseguire l'adeguamento e il risanamento degli immobili non solo per garantirne il valore economico ma anche per un utilizzo energetico eco sostenibile. Crediamo che questo mercato, così fortemente frazionato abbia la necessità di individuare un player internazionale, affidabile e stabile. Grazie all'esperienza delle nostre consorelle europee e americane, vantiamo una conoscenza approfondita del settore a partire dalla diagnosi e certificazione di un bene fino alla sua completa riqualificazione, integrata con le nuove tecnologie energetiche che all'estero sono già ampiamente diffuse da diversi anni. Interventiamo su tutto il territorio nazionale operando indistintamente sulla singola unità immobiliare, su complessi immobiliari e condominiali, aree commerciali e industriali."