

■ 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.

ANACI, FIMAA, UPPI: il valore aggiunto della comunicazione condivisa



Impariamo a conoscerci

Con questa prima uscita prende vita un nuovo progetto comunicativo i cui contenuti sono il frutto della collaborazione di tre storiche associazioni padovane che, sotto diversi punti di vista, sono coinvolte nella gestione, promozione e tutela della proprietà immobiliare. L'intento è di fornire periodicamente informazioni utili al proprietario immobiliare o a chi progetta di diventarlo, con particolare riguardo agli aspetti della compravendita, della locazione, della gestione e dei rapporti condominiali. In ogni uscita saranno trattati argomenti "caldi" e facilmente ri-



conducibili all'esperienza quotidiana di chi ha a che fare con le numerose problematiche e con le altrettanto numerose soddisfazioni di una gestione ordinata e oculata del proprio patrimonio immobiliare. Conservare e fare tesoro delle informazioni contenute in questa pubblicazione può essere sia un valido aiuto per trovare una via di uscita ad improvvise criticità sia una fonte di ispirazione per nuove soluzioni di crescita o di mantenimento del proprio

patrimonio immobiliare.

Chi sono le tre associazioni coinvolte?

ANACI, valore alla figura dell'amministratore condominiale

ANACI Padova è il gruppo provinciale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari che riunisce le figure professionali legate all'amministrazione del condominio.

ANACI, da sempre, si impegna a migliorare il livello professionale degli associati mediante risorse e strumenti di formazione costante per qualificare al massimo la professione. Tra i focus dell'associazione ci sono, senz'altro, l'attenzione al risparmio energetico, la fiscalità e le nuove soluzioni per la gestione del patrimonio immobiliare. ANACI dialoga costantemente con le istituzioni locali e con le strutture sociali presenti sul territorio. In questo e nei prossimi numeri ANACI tratterà della figura dell'amministratore condominiale, del caro energia, dell'uso del tetto comune, della realizzazione di impianti fotovoltaici.

Per saperne di più visita il sito www.anacipadova.it.

FIMAA, punto di riferimento per gli agenti immobiliari

Con oltre 12.700 imprese associate F.I.M.A.A., Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari, è la più grande realtà presente nel settore dell'intermediazione italiana.

L'associazione aderisce a Confcommercio-Imprese per l'Italia, rappresentando, tra gli altri, agenti immobiliari, mediatori merceolo-

gici, mediatori creditizi, agenti in attività finanziaria e molti altri.

F.I.M.A.A. è presente in Italia e in Europa e si occupa della tutela sindacale e della formazione profes-

improntate alla tutela di chi ha tramutato in realtà il sogno di divenire proprietario della propria abitazione. Ogni giorno U.P.P.I. Padova si occupa delle questioni legate alla



sionale di tutti gli agenti e mediatori. FIMAA Padova, che ha la sua sede ed una segreteria operativa presso la Confcommercio di Padova, è un punto di riferimento per gli oltre 300 qualificati operatori rappresentati su tutto il territorio provinciale, una realtà che offre quotidianamente servizi di formazione continua, di aggiornamento tecnico, possibilità di confronto professionale per gli operatori aderenti che fanno della federazione una realtà dinamica, in continua evoluzione, e che sa collaborare in modo permanente ed attivo con le istituzioni.

Vuoi saperne di più su FIMAA? Visita www.fimaa.it

U.P.P.I., districarsi nella giungla delle questioni immobiliari

U.P.P.I. nasce nel 1977 a Padova e sin da subito si impone come punto di riferimento della piccola proprietà immobiliare padovana per il taglio professionale e dinamico delle consulenze fornite agli associati,

proprietà immobiliare fornendo risposte adeguate e numerosi approfondimenti. Le consulenze dell'associazione consentono ai proprietari di immobili di districarsi agevolmente nel groviglio degli adempimenti legali, fiscali, tecnici e burocratici legati alla gestione della proprietà immobiliare. Iscriviti al canale YouTube di U.P.P.I. Padova: troverai le pillole degli esperti, le tavole rotonde e le interviste agli specialisti.

Sei interessato a questi argomenti? Conserva la copia digitale di questo inserto. Resta aggiornato sui temi all'ordine del giorno. Scannerizza il qr code.



■ ANACI promuove il lavoro dell'amministratore condominiale, una professione ancora poco conosciuta ma fondamentale.

Com'è cambiata nel tempo la figura dell'amministratore di immobili?

A cura della redazione ANACI

ANACI Padova da sempre si fa promotrice delle esigenze dei cittadini e della città di Padova. L'Associazione è in contatto costante con Enti ed Istituzioni con un occhio, specialmente nell'ultimo periodo, alle problematiche connesse agli aumenti dei prezzi del gas e dell'energia attivandosi, inoltre, nella ricerca di soluzioni ai problemi dei cittadini e della città, per il benessere della comunità e dell'ambiente.



Ma chi è ANACI?

L'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) di Padova nasce nel 1969 grazie al Geom. Giorgio Cambruzzi che ne è stato il Presidente dal 1969 al 2021.

A fine 2021 è stato eletto Presidente Alfredo Gambato, mentre l'incarico di Vicepresidente è attualmente affidato ad Andrea Garbo, già Segretario dal 1994.

Il Geom. Cambruzzi ha fatto conoscere a livello non solo regionale ma anche nazionale ANACI Padova, facendola diventare un punto di riferimento per colleghi e cittadini. L'Associazione ha unito vari

professionisti (tra cui geometri, ragionieri, avvocati, commercialisti, periti, immobiliari) e li ha trasformati in amministratori di immobili professionisti, promuovendo e facendo conoscere il lavoro dell'amministratore condominiale, spesso poco compreso o considerato.

La figura dell'amministratore di condominio

L'Associazione ha, infatti, sempre sostenuto l'importanza e la necessità di regolamentare la figura dell'amministratore, al fine di garantirne professionalità e competenza. Esigenza che si è concretizzata qualche anno fa, sia con la legge n. 220/2012, che prescrive i requisiti fondamentali per poter esercitare la professione di amministratore (oggi contenuti nell'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile) sia con la legge n. 4/2013 che ha riconosciuto la figura professionale dell'amministratore.

ANACI Padova, inoltre, crede nell'importanza della formazione sia iniziale sia periodica dei propri iscritti, resa obbligatoria con il D.M. n. 140/2014 e oggi requisito fondamentale per poter esercitare la professione (qualora l'amministratore non partecipi ai corsi di formazione periodica per conseguire i crediti annuali prescritti può, infatti, essere revocato dall'incarico).

Da sempre, per poter entrare a far parte di ANACI, l'amministratore deve frequentare un corso e sostenere un esame.

Formazione e certificazioni

ANACI promuove dunque la formazione periodica dei propri iscritti non solo attraverso convegni ma anche organizzando incontri mensili riservati agli associati e finalizzati a discutere con professionisti, quali avvocati, commercialisti, periti, questioni

che interessano quotidianamente la professione dell'amministratore. Quest'ultimo, nel tempo, ha dovuto acquisire sempre più conoscenze, competenze e responsabilità. Basti pensare che da quando il condominio è diventato sostituito d'imposta nel 1998, l'amministratore di immobili si è trovato ad essere esattore delle imposte per conto dello Stato.

Oggi sono iscritti ad ANACI Padova 106 Amministratori e 6 società. 60 di questi professionisti sono anche certificati ai sensi della norma UNI 10801 che prevede un esame scritto e orale oltre alla disamina di alcuni fascicoli condominiali per verificare la corretta tenuta della documentazione.

Da giovedì 1 dicembre 2022 ANACI Padova riattiverà lo sportello per il cittadino, aperto dalle ore 16 alle ore 18.30, per richiedere una consulenza in materia condominiale (compresi aspetti legali, fiscali, tecnici e amministrativi), previo invio di una e-mail all'indirizzo info@anacipadova.it, in cui i richiedenti devono descrivere il caso per il quale richiedono la consulenza così che ANACI Padova possa individuare gli esperti ai quali indirizzarli.

ANACI E I GIOVANI

IL COORDINAMENTO GRUPPO GIOVANI ANACI

ANACI Padova è composta al suo interno anche da un "gruppetto" di giovani amministratori under35 che nel 2021 ha iniziato a lavorare condividendo le tipiche difficoltà di "giovani amministratori" collocati in un contesto professionale che non fa mai sconti a nessuno. Il gruppo ha supportato la raccolta dati relativa alle caldaie dei condomini siti presso il Comune di Padova per poter prospettare ai cittadini padovani una condotta più consapevole relativamente al contenimento dei consumi (e quindi dei costi) per il riscaldamento, concludendo che abbassando la temperatura interna della propria abitazione di 1 grado (mantenendola a 19°), il risparmio è del 7% in termini di Co2 emessa con conseguenti riduzioni dei costi. Per saperne di più visita il sito www.anacipadova.it.

Caro energia, la prova dei cittadini responsabili



Alfredo Gambato: Presidente ANACI Padova

A fronte del caro energia elettrica e gas che stiamo tutti subendo, l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) di Padova unisce la propria voce al coro di Istituzioni e Autorità per fare un appello a tutti i cittadini affinché rispettino le disposizioni emanate a livello sia nazionale sia locale in materia di contenimento dei consumi e, in ogni caso, adottino ogni comportamento opportuno volto a limitarli.

In particolare, ci riferiamo al rispetto delle prescrizioni in materia di accensione degli impianti di riscaldamento per un massimo di 13 ore giornaliere e al mantenimento, all'interno degli immobili, di temperature comprese tra i 18 e i 19 gradi, come previsto dalla legge. A tutti raccomandiamo, inoltre, di essere puntuali nei pagamenti delle bollette ai fini di non incorrere in interruzioni di servizi che, nel caso dei condomini di edifici, possono avere ripercussioni anche nei confronti dei soggetti adempienti. La situazione che stiamo vivendo ci impone di essere cittadini responsabili e di attivarci per il bene comune, oltre che a investire in energie alternative. In tal senso ANACI Padova sta valutando progetti di installazione di pannelli fotovoltaici nei condomini ed è in costante contatto con Enti e Istituzioni al fine di trovare soluzioni concrete che possano aiutare nell'immediato i cittadini a fronteggiare l'aumento dei prezzi di gas e di energia elettrica.

Invia le tue domande a: info@anacipadova.it

SERVIZI PER LA SALUTE MENTALE



PIANO TERRA
club house padova

Piano terra può essere
uno spazio di supporto per te.

■ Gli agenti immobiliari, nella compravendita di un immobile, fanno risparmiare tempo e denaro. Vediamo come.

Perché affidarsi ad un agente immobiliare?

A cura della redazione FIMAA

La prima domanda che si pone chi si appresta a comprare o vendere casa è sempre la stessa: a chi posso affidarmi?

“Ovviamente - risponde Silvia Dell’Uomo, Presidente degli agenti immobiliari della FIMAA Ascom Confcommercio di Padova - ad un agente immobiliare. Se poi posso permettermi aggiungerei: ad un agente immobiliare FIMAA. E questo per più di un motivo”. Partiamo da un termine. Professionalità.

Mai come in questo momento è fondamentale tutelarsi verificando se chi si ha di fronte è un agente immobiliare, a scampo di mettere i propri risparmi in mano ad operatori abusivi improvvisati.

La professione di agente immobiliare

Per esercitare la professione di agente immobiliare è necessario aver seguito un corso specifico, superato un apposito esame di abilitazione ed aver aperto una posizione di agente immobiliare presso la Camera di Commercio di competenza. L’iscrizione camerale, inoltre, presuppone il possesso di requisiti personali, morali e professionali fondamentali.

“Sono requisiti piuttosto precisi - specifica Dell’Uomo - che mettono una serie di paletti all’esercizio della professione e che sono una garanzia per il venditore/acquirente”. Se ciò non bastasse, in FIMAA viene richiesta l’osservanza di un Codice Deontologico che regola l’attività dell’agente con l’obiettivo di offrire una maggior tutela del cliente. Il Codice, oltre a prevedere tutta una serie di principi, individua anche i doveri che il mediatore deve osservare nell’esercizio della sua attività e che sono correttezza, rispetto, trasparenza e professionalità, legalità e salvaguardia di tutti gli interessi coinvolti. Naturalmente non è possibile cullarsi sugli allori, nel senso che, per essere allineati con i tempi che cambiano, è necessaria una formazione continua.

“Gli agenti - ci tiene a sottolineare la Dell’Uomo - fanno formazione continua durante tutto l’anno, sia online che in presenza, su tematiche tecnico-professionali e su tutte le novità normative in campo immobiliare”.



La formazione FIMAA

Tanto per offrire un metro di valutazione: nel solo 2022, FIMAA Ascom Confcommercio Padova ha erogato per i suoi soci oltre 100 ore di formazione professionale.

Va da sé che la “stella polare” nell’attività dell’agente immobiliare sia la tutela del venditore e del compratore.

L’agente immobiliare, infatti, non può che essere “terzo” tra le parti ed è sempre tenuto a fare gli interessi sia del compratore che del venditore.

Gli altri vantaggi

L’agente immobiliare offre, inoltre, una migliore visibilità dell’immobile. Tutte le attività svolte da un agente immobiliare non sono raffrontabili con operazioni di vendita privata, in quanto l’agente, mediante le sue conoscenze e i suoi

contatti può arrivare ad un bacino di clienti potenzialmente più alto rispetto a colui che pubblica un annuncio privato. Grazie all’agente, dunque, un immobile potrà godere di un livello di visibilità superiore (anche e grazie ai canali social). Ciò significa che si venderà in un tempo minore e al miglior prezzo di mercato. “Un aspetto che merita di essere sottolineato - riferisce Silvia Dell’Uomo - è che l’agente immobiliare si fa carico di organizzare in nome e per conto dei clienti le visite all’immobile. Non è raro che questo avvenga anche più volte nel corso della trattativa, perché è giusto dare la possibilità al compratore di rivedere l’immobile di interesse”.

Se, come abbiamo detto all’inizio, la prima domanda che si pone chi vende o compra un immobile è “a chi posso affidarmi?”, quella che segue immediatamente è: “ma quanto mi costa?”



Costi e benefici

“La verità - conclude la presidente della FIMAA Ascom Confcommercio - è che affidarsi ad un agente immobiliare significa risparmiare tempo e risorse economiche. L’agente immobiliare, infatti, segue la trattativa tra compratore e venditore facendo attenzione che l’iter rispetti tutte le normative in vigore: dalla firma della proposta di acquisto fino all’attività notarile”. Il tutto senza rischi. Fare affidamento all’esperto è garanzia che non ci saranno sorprese e, soprattutto, che c’è qualcuno che, professionalmente, sta facendo il vostro interesse.”

Investire sul mattone? Un affare



Silvia Dell’Uomo: Pres. FIMAA Ascom Confcommercio

Il signor Davide è uno dei tanti padovani che vorrebbe investire ma ha qualche dubbio: “In questo periodo difficile mi conviene comperare un immobile?”

Risponde la Presidente della FIMAA Ascom Confcommercio, Silvia Dell’Uomo. “Sì, conviene anche in questo periodo. Se teniamo conto dell’aumento a due cifre dell’inflazione e delle tante incertezze sullo scenario economico/politico/sociale a livello globale, quello sul mattone è sempre un investimento che non tradisce. Storicamente, infatti, sul lungo termine la casa si è sempre rivelata un bene rifugio sicuro”.

Sicuro anche se si tratta solo di un investimento?

“Senza dubbio alcuno. Attualmente ci sono due fattori importanti da tener presente: il primo è che veniamo da due anni di grande vivacità del mercato immobiliare e ancor oggi persiste una forte domanda di acquisto. Il secondo è che c’è una drammatica carenza di appartamenti in affitto e quindi l’acquisto è conveniente, non solo come abitazione di residenza, ma anche come puro investimento”. Posso dunque comprare quando e come voglio?

“L’acquisto di un immobile non è mai una scelta da fare a cuor leggero. Pertanto: l’acquisto, per essere “un buon acquisto” deve avere delle caratteristiche che si adattano perfettamente alle specifiche esigenze di ciascuno. Proprio per questo è importante affidarsi ad un professionista competente, cioè ad un bravo agente immobiliare”. Per saperne di più visita www.fimaa.it



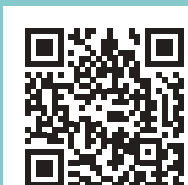
Sostengono



CLUB HOUSE PIANO TERRA

Via Cardinal Callegari 11, Padova (Quartiere Arcella)
Dal lunedì al sabato, mattina e pomeriggio.

Telefono: 340 004 0137
Email: pianoterra@gruppopolis.it
www.gruppopolis.it/piano-terra



■ Le aste immobiliari sono sempre più un'opportunità di acquisto interessante da un punto di vista economico. Ma è sempre bene affidarsi ad un esperto per non incorrere in spiacevoli sorprese.

Acquisto all'asta di un immobile: chi paga le spese condominiali pregresse?

A cura dell'Avv. Silvio Barbiero



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

Il moltiplicarsi delle opportunità di acquisto all'asta di immobili a prezzi interessanti spinge chi è alla ricerca di un'abitazione o vuole investire i propri risparmi, a rivolgersi a questo canale di acquisto che, per le sue forme, sembra più sicuro della tradizionale compravendita immobiliare.

Ma lo è davvero?

L'acquisto avviene non attraverso un atto di cessione volontario da parte del proprietario ma a seguito del decreto di trasferimento coattivo emesso dal Giudice dell'Esecuzione, al termine di una procedura immobiliare che trasferisce il bene immobile libero da ogni peso o debito ad esso collegato.



Ciò è concesso in virtù dell'articolo 2919 del Codice Civile in base al quale la vendita forzata presenterebbe, oltre all'effetto "traslativo" anche quello "purgativo": il bene acquistato all'asta immobiliare è svincolato da ogni precedente peso o debito collegato ad esso.

Nel caso di acquisto di un immobile facente parte di un condominio dobbiamo però fare i conti con l'articolo 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile con cui il nostro legislatore ha voluto istituire un vincolo solidale tra venditore ed acquirente dell'immobile a maggior garanzia degli interessi economici e della "vita" del condominio. Questo comporta che il condominio, per un arco temporale che comprende l'esercizio corrente e quello precedente, può

rivolgersi indifferentemente al condomino venditore o a chi è divenuto il nuovo proprietario, chiedendo il pagamento di quanto dovuto in base ai rendiconti condominiali.

Disposizioni in conflitto

Ma allora, nel caso di acquisto all'asta di un immobile in condominio, il neo proprietario aggiudicatario può stare tranquillo o di lì a poco verrà raggiunto dalle richieste dell'Amministratore che potranno anche avere la forma di un Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per oneri condominiali non pagati in precedenza?

Non possiamo non fare riferimento alla giurisprudenza poiché le norme che abbiamo citato, e cioè l'articolo 2919 del Codice Civile e l'articolo 63 comma 2 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, sembrano in palese conflitto. La Corte di Cassazione sin dalla sentenza nr. 1814/1964 è chiaramente orientata nel senso che l'obbligazione relativa al pagamento degli oneri condominiali prevista dall'articolo 63 comma 2 disp. att. Cod. Civ., costituisca, con l'unica limitazione dell'ambito temporale dell'esercizio corrente e di quello precedente, una chiara applicazione del principio sancito per la c.d. comunione, dall'ultimo comma dell'articolo 1104 c.c. (solidarietà nel pagamento delle spese nella comunione tra cedente e cessionario). La Corte specifica inoltre che l'obbligazione condominiale si riferisce "a chiunque a qualsiasi titolo", sia per convenzione che per aggiudicazione forzata, succeda nella proprietà dell'immobile condominiale. Pertanto, nel caso di successione a qualsiasi titolo del rapporto di condominio, per quanto riguarda il pagamento degli oneri condominiali, non può trovare applicazione il disposto dell'articolo 2919 del Codice Civile e la conseguente liberazione del bene acquistato all'asta immobiliare da ogni peso e debito pregresso.



Pagare tutto e rischiare lo stesso

Anche numerose sentenze di merito hanno ormai recepito l'orientamento sopra riportato e il Tribunale di Bologna con Sentenza nr. 1471/2000 ha stabilito che l'effetto "purgativo" della vendita forzata immobiliare non si estende all'ipotesi di successione nel rapporto di condominio e che l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. del Codice Civile rappresenta una norma speciale tesa al rafforzamento della tutela degli interessi creditor del Condominio di cui fa parte il bene venduto all'asta.

Che cosa significa questo?

Che chi ha faticosamente acquistato un immobile in condominio all'asta potrebbe incappare in una situazione a dir poco spiacevole. Infatti, pur avendo ottenuto l'aggiudicazione dell'immobile e avendo "pagato tutto", il nuovo condomino rischia di vedersi raggiunto da un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

Com'è possibile?


La cosa potrebbe verificarsi se non sono state ritenute necessarie ricerche approfondite, presumendo di acquistare un bene libero da ogni onere o debito pregresso, anche di natura condominiale, oppure perché non si è riusciti ad ottenere informazioni aggiuntive a causa dall'onnipotente "tutela della privacy". A precisazione dei criteri temporali da tenere in considerazione, aggiungo che la data di acquisto dell'immobile, cioè la data del rogito "coattivo" (che segna il discrimine previsto dall'articolo 63 comma 2 disp. att. cod. civ.) è quella indicata nel decreto di trasferimento sottoscritto dal Giudice dell'Esecuzione che, di solito, interviene alcuni mesi dopo l'aggiudicazione. L'anno di gestione condominiale in corso e quello precedente vanno computati riferendosi a tale data. E questo con buona pace dell'ag-

Come evitare rischi inutili



Dott. Pierroberto Barbiero: Segretario U.P.P.I. Padova

I criteri per la determinazione dei livelli economici entro cui deve mantenersi una locazione abitativa a canone concordato devono essere correttamente applicati per non incorrere nel rischio di nullità. Recentemente il Tribunale di Roma è stato chiamato a decidere sul ricorso di una conduttrice che lamentava l'erronea o mancata applicazione dei criteri di determinazione del canone (dimensioni e caratteristiche dell'immobile, presenza mobilio, ecc.) e quindi l'eccessivo importo applicato al contratto in questione, stipulato nel 2004. Dopo un primo irrisolto tentativo di mediazione, il Tribunale ha disposto una Consulenza Tecnica d'Ufficio che ha individuato gli errori commessi dal locatore nella determinazione del canone. Al Tribunale non è rimasto altro che applicare quanto previsto al comma 4 dell'articolo 13 della l. 431/98 sancendo la nullità di ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. La parte locatrice è stata condannata a restituire alla parte conduttrice quanto indebitamente percepito sin dalla stipula del contratto da maggiorarsi degli interessi legali dalla proposizione della domanda e sino al saldo. Le consulenze contrattualistiche di U.P.P.I. evitano di correre tali inutili rischi.

Segui il nostro canale 



giudicatario che, dopo aver faticosamente acquistato l'immobile all'asta, magari impegnandosi per i prossimi vent'anni con un bel mutuo, riteneva di aver acquistato un immobile senza dover pagare alcun extra per debiti altrui.

Vuoi saperne di più su questo argomento?

Scrivi a U.P.P.I. Padova
info@uppipadova.it

Oppure telefona in segreteria
al numero +39 049 657218

(Per presa appuntamenti:
dal lunedì al venerdì:
9:00-11:00 e 15:00-17:00)

PROSSIMO
APPUNTAMENTO
CON ABCASA A GENNAIO 