



COMMISSIONE Amministratori Immobiliari  
DEL 25 OTTOBRE 2022

Sono presenti alla riunione:

geom.Pedrali Luigi Francesco  
(Coordinatore)  
geom.Cuter Claudio  
(Consigliere referente)  
geom.Cappa Mario  
geom.Fappani Luciano  
geom.Laiti Marcello

geom.Lorenzoni Ettore  
geom.Maruffi Silvio  
geom.Pasinetti Giuliana  
geom.Raimondo Antonio  
geom.Squassina Gianfranco  
geom.Zanola Fausto

In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:

1. Avanzamento superbonus e commisurazione delle competenze dell'amministratore per i lavori straordinari;
2. Compenso per incarico di Responsabile dei Lavori nei cantieri condominiali (super ecobonus, sisma-bonus e altri bonus presenti);
3. Programmazione formazione periodica DM 140;
4. Varie ed eventuali.

Punto 1) Si rileva la difficoltà delle ditte di poter cedere il credito alle banche o alla cessione a condizioni molto peggiorative rispetto a quelle praticate fino a metà anno. Anche l'abbassamento delle percentuali di detraibilità ha portato ad un rallentamento delle richieste da parte dei condomini di realizzo di opere straordinarie. Soprattutto il bonus facciata passato dal 90% al 60% con la preoccupazione di chiusura definitiva a fine 31/12/2022. Per quanto concerne l'incarico di Responsabile dei Lavori (figura prevista dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) assunto dall'amministratore, per i cantieri soggetti a coordinamento della sicurezza, il compenso rientra nel 110%.

Purtroppo si riscontra la presenza in cantiere di ditte che non rispecchiano i requisiti minimi di sicurezza e di capacità tecnico organizzativa. Tali aziende appaltate dal GC espongono il condominio e l'amministratore a gravi rischi oltre a quelli a cui sono esposti gli stessi lavoratori mancanti delle conoscenze minime delle norme di sicurezza e prevenzione e anche, purtroppo, delle capacità di esecuzione corretta ed ad opera d'arte delle lavorazioni.

Pur avendo esposto, in fase di nomina dell'amministratore, le percentuali da applicarsi in caso di lavori straordinari le stesse sono contestate dai condomini poiché rilevate troppo alte da adottarsi per i lavori e 90% e 110%.

Punto 2) L'amministratore, quale figura committente dei lavori, ha la facoltà di nomina del Responsabile dei Lavori (figura prevista dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.), per i cantieri soggetti a coordinamento della sicurezza. Il compenso del RdL ricordiamo che rientra nelle spese del 110%. L'asseveratore ha difficoltà sull'applicazione della percentuale da applicarsi per il calcolo del compenso. Non essendo tabellato il compenso del RdL; l'assunzione del criterio di analogia con il RUP non ha trovato molte volte accoglimento tra i tecnici asseveratori che propongono l'applicazione dei parametri previsti dall'art. 4 del D.M. Giustizia



17/06/2016 (c.d. Decreto Parametri) adottato anche come criterio di massima dalla Rete delle Professioni Tecniche (RPT) di cui fa parte anche il Consiglio Nazionale dei Geometri e GL con un valore per la tabella B2 pari al 0.05 %. Decisamente basso.

Punto 3) Il collegio si è attivato per il 2022 ad organizzare i corsi necessari per gli iscritti per ottemperare all'obbligo di formazione periodica. Si ipotizza di trasmettere un questionario per la scelta delle tematiche da affrontare nei prossimi corsi. Un corso sull'utilizzo corretto della piattaforma Danae Domostudio è stato preso in considerazione visto il largo uso tra i colleghi.

Avendo discusso gli O.D.G. la commissione si scioglie alle ore 19.00

**Il Coordinatore**

*Geom. Pedrali Luigi Francesco*

