

Rassegna stampa



Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Altre professioni				
19	Il Sole 24 Ore	09/07/2019	<i>CONDOMINIO AMMINISTRATORE, I CALCOLI PER LA GIUSTA PARCELLA (G.Mina)</i>	3
35	Italia Oggi	09/07/2019	<i>FESTIVAL DEL LAVORO E DEI VALORI</i>	5
Rubrica Infrastrutture e costruzioni				
1	Il Sole 24 Ore	09/07/2019	<i>MICROAPPALTI NEI COMUNI, L'ITER VELOCE SBLOCCA I FONDI (G.Santilli)</i>	6
3	Il Sole 24 Ore	09/07/2019	<i>SPINTA A TUTTA LA SPESA DEI COMUNI NEL 1' SEMESTRE INVESTIMENTI A +17% (G.tr.)</i>	8

Condominio Amministratore, i calcoli per la giusta parcella

Valutando i costi medi
delle diverse prestazioni
è possibile stimare
il corrispettivo corretto.

Giorgio Mina

— a pagina 22

Parcella dell'amministratore: almeno 150 euro per unità

GIUSTO COMPENSO

I costi dello studio, anche calcolati con metodi diversi, sono comunque elevati

L'ufficio lavora in media 2,5 ore all'anno per ogni unità immobiliare

Giorgio Mina

Con la legge 220/2012 di riforma del condominio, l'incarico di amministratore è stato disciplinato in modo più ampio e con definite caratteristiche ed obblighi, tra cui quello di dichiarare preventivamente gli oneri delle proprie prestazioni: tutte indicazioni che sono inderogabili pena la nullità della nomina.

Tre metodi

Si è reso quindi necessario quantificare l'emolumento che deve essere corrisposto all'amministratore, perché l'onorario dell'amministratore non è un costo, ma una retribuzione che deve essere congrua e dignitosa come prescrive la Costituzione; occorre quindi provvedere ad una corretta valuta-

zione delle prestazioni necessarie e poi chiedere agli amministratori di presentare la loro offerta (obbligatoria), premesso che non ci sono tariffari di alcun genere né è possibile prevederli.

Quindi, come si può valutare economicamente l'emolumento per spese ordinarie annuali e gestione riscaldamento stagionale? Esistono e si possono adottare metodi diversi? In linea generale la risposta è affermativa e si può adottare uno di questi tre metodi

Calcolo a percentuale

Il primo metodo consiste nella valutazione con metodo di calcolo a percentuale di ciascun "capitolo" (più gli importi sono ridotti, più alta è la percentuale di addebito, e viceversa), spese e Iva escluse. Vediamo i vari capitoli:

- legale rappresentanza: percentuale sul valore dell'immobile, con riferimento al valore di ricostruzione a nuovo dell'edificio (quello indicato nella polizza assicurativa), valore minimo di soglia 2 milioni di euro mediamente può essere quantificato nella misura tra lo 0,01% e lo 0,02% del valore;

- compiti amministrativi e di responsabilità civile, valore minimo di soglia 36.500 euro: percentuale sull'importo totale di gestione annuale, mediamente tra il 2% ed il 4%;

- compiti operativi e di responsabilità penale, valore minimo di soglia 36.500 euro: percentuale sull'importo totale di gestione annuale, mediamente tra il 3% ed il 5 per cento.

Quindi, complessivamente un emolumento annuale potrà risultare, dal minimo di soglia, di 3.685 euro (indicativamente rappresentativo di uno stabile di circa 20-25 unità).

Calcolo per unità immobiliare

Mediamente viene indicato nelle zone locali ma vi è una costante minima di soglia a valore nazionale al di sotto della quale non è credibile, che per ogni unità è di circa 50-60 euro/anno; importi inferiori non sono rappresentativi di serio lavoro professionale a norma di legge, e possono rappresentare una concorrenza sleale verso i colleghi; anche i condòmini dovrebbero rifiutare proposte del genere, perché nessuno opera in perdita.

Diciamolo chiaramente: i proventi extra, più conosciuti come percentuali sui lavori, non sono affatto dovuti ad alcun titolo, né previsti da alcuna norma e/o associa-

zione, anche se giustificati da quell'amministratore per ripianare le proprie spese. Il fatto che alcuni

amministratori "scappino" con la cassa, dimostra che qualcosa non ha funzionato nel rapporto con il condominio; quindi sarebbe bene fare preventivamente le opportune considerazioni e le verifiche del caso, e non farsi trovare impreparati.

Un valore nazionale indicativo della reale prestazione, può essere mediamente considerato per ciascuna unità immobiliare non inferiore 12-15,00 euro al mese (pari a 40-50 centesimi al giorno), cui aggiungere spese e oneri di legge.

Metodo a rimborso orario

Nessuno si è mai interessato a verificare oggettivamente il reale tempo medio minimo "utile e necessario" per amministrare correttamente secondo legge un'unità immobiliare in uno stabile condominiale.

È stato quindi necessario un confronto reale con altri professionisti, chiedendo loro i seguenti dati: quante sono le persone impiegate in ufficio addette all'amministrazione di condomini, quanti condomini sono amministrati dallo studio, quante unità immobiliari sono presenti nei singoli condomini (alloggi, studi vari, uffici, negozi, magazzini, box, posti auto).

Da questo confronto è complessivamente emerso che mediamente uno studio attrezzato è composto da 2-3 persone più il titolare, amministra 50-60 condomini con circa 2.500-3.000 unità immobiliari, cui dedica circa 7mila ore lavoro all'anno: ne consegue un quantitativo di circa 2,5 ore lavoro annue per ciascuna unità immobiliare.

Considerato quindi che un impiegato abbia uno stipendio netto di circa 1.200 euro al mese netti, il suo costo orario lordo è di circa 20 euro all'ora, cui aggiungere i costi dello studio: locazione, spese, attrezzature, programmi, locomozione, tasse, corsi di aggiornamento eccetera; il costo gestionale ammonta complessivamente a circa 50-60 euro all'ora, cui aggiungere un utile aziendale.

Ne consegue che l'emolumento annuo per ciascuna unità immobiliare è pari a circa 150-180 euro all'anno, cui aggiungere spese e oneri di legge.

Il calcolo parametrico

Questo metodo considera tre parametri: valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (indicato nella polizza d'assicurazione), preventi-

vo gestionale annuale (deliberato dall'assemblea condominiale), numero di unità immobiliari (indicate nel regolamento di condominio). Riportando in un quadro-tabella questi dati e collegandoli con rette che si intersecano, l'incrocio delle rette indica il valore dell'emolumento. Verificate più tabelle con casi reali, si è constatato che gli emolumenti derivati corrispondono economicamente alla media degli altri metodi predescritti.

Dall'esame di tutti i vari metodi indicati, si può quindi osservare che, indicativamente e mediamente, l'onere annuale di amministrazione di un'unità immobiliare in condominio si deve basare su questi dati di massima:

- l'impegno di lavoro per ogni unità immobiliare è di circa 2,5 ore all'anno;
- il costo medio a persona operativa di uno studio è di circa 50-60 euro all'ora più una quota percentuale di utili aziendali, oltre a rimborsi spese ed oneri di legge;
- il costo medio annuale di amministrazione di un'unità immobiliare non può essere quindi inferiore a 150-180 euro oltre a rimborsi spese e oneri di legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il bilancio della X edizione con il presidente della Fondazione Studi, Rosario De Luca

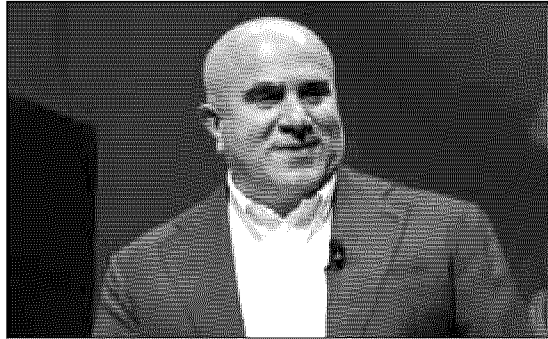
Festival del Lavoro e dei valori

Sotto i riflettori anche diritti delle persone, etica e legalità

Si è chiusa un'edizione speciale del Festival del Lavoro. Non solo perché la kermesse ha celebrato i suoi primi dieci anni, ma anche perché la tre giorni è stata capace di portare sotto i riflettori del dibattito pubblico temi legati non solo all'attualità italiana, ma a valori comuni universali: dalla tutela dei diritti fondamentali delle persone all'etica del lavoro, dalla libertà di informazione alla cultura della legalità. Ne abbiamo parlato con Rosario De Luca, Presidente della Fondazione Studi, per fare un bilancio dell'edizione 2019.

Domanda. Presidente, con 12 mila presenze, 300 relatori e oltre 170 eventi, il Festival ha chiuso con successo la sua decima edizione. Da dove si riparte per l'undicesima edizione?

Risposta. Ripartiamo, certamente, valorizzando ancor di più ciò che ha permesso al Festival di arrivare fino ai giorni nostri: l'approfondimento scientifico. Chi ha partecipato in questi anni alla manifestazione ha potuto apprezzare oltre alla qualità del confronto



Rosario De Luca

anche la modalità.

D. In questi dieci anni, quali sono state le tappe più importanti della crescita del Festival?

R. Come dicevo, la manifestazione è cresciuta senza mai tradire il suo obiettivo principale di erogare formazione di altissima qualità. Nel tempo, però, sono aumentati i momenti di confronto all'interno dall'evento che, ricordo, si è svolto a Treia, Fuggi, Brescia, Palermo, Roma, Torino e Milano. All'approfondimento

scientifico nel tempo si sono affiancati il confronto con la politica, l'agorà, i laboratori, la libreria del Festival, l'Isola delle politiche attive e quella della previdenza, il circuito lavoro per i più giovani e molte altre sessioni tematiche. Nel 2019 sono state 12 le sale che hanno lavorato in contemporanea dal 20 al 22 giugno.

D. Qual è il risultato che più è stato centrato in questi anni?

R. L'aver creato un evento unico nel suo genere che

nel tempo è arrivato ad una maturità organizzativa tale da permettere al Festival di analizzare il mondo del lavoro sotto molteplici aspetti ma anche i valori fondamentali dell'uomo...

D. Per esempio?

R. Abbiamo avuto la partecipazione di uomini e donne che con il loro impegno professionale contribuiscono ogni giorno a rendere migliore il futuro di tutti noi. Come per esempio, la testimonianza di Oney Tapia su come è possibile reinventarsi nel mondo del lavoro anche dopo un brutto incidente. Oppure quella del premio Nobel per la Pace Shirin Ebadi. Oppure Umberto Ambrosoli, figlio di Giorgio Ambrosoli, liquidatore della Banca Privata ucciso proprio per il suo ruolo di servitore dello Stato. Penso ancora a Nino Bartuccio, professionista calabrese che nella sua breve esperienza di amministratore pubblico a Rizziconi in Calabria si è opposto alla mafia e per questo oggi vive sotto scorta insieme a tutta la sua famiglia. La sua storia l'abbiamo raccontata in un

libro dal titolo *Sui sedili posteriori. La nuova libertà di Antonio Bartuccio*, edito da Teleconsul, che sarà al centro di nostre iniziative mirate alla diffusione della cultura della legalità.

D. «Lavoro, innovazione e crescita» è stato il titolo di questa decima edizione della manifestazione. All'indomani della chiusura del Festival, cosa è più urgente?

R. Sono tre aspetti della stessa necessità di far ripartire la nostra economia. Però, mentre il lavoro e la crescita sono immediatamente percepibili perché vanno ad impattare ogni giorno sulla quotidianità degli italiani, il cambiamento rappresenta una sfida da affrontare investendo su stessi e adeguando le proprie competenze ad un mercato del lavoro in forte evoluzione.

—© Riproduzione riservata—

Pagina a cura
 DEL CONSIGLIO NAZIONALE
 DELL'ORDINE
 DEI CONSULENTI DEL LAVORO



Microappalti nei Comuni, l'iter veloce sblocca i fondi

OPERE PUBBLICHE

I lavori assegnati assorbono il 95% dei 400 milioni di euro stanziati

Funziona il modello spagnolo adottato nella legge di Bilancio

Un fatto inedito considerato che in genere i tempi oscillano tra due e otto anni

Un piccolo miracolo: in meno di cinque mesi il 95% dei 400 milioni stanziati dalla legge di bilancio per finanziare lavori pubblici nei piccoli comuni, sono stati appaltati. Il 36%, pari a 135,4 milioni, sono stati già erogati. Un fatto inedito, e a suo modo eccezionale ad di là dell'esiguità delle cifre, se si considera che i tempi di attesa prima di arrivare all'appalto oscillano normalmente tra due e otto anni. La corsia veloce per i microappalti dei piccoli comuni, ispirata al modello spagnolo e proposta dall'Ance sta funzionando, come confermano i numeri della Ragioneria generale dello Stato. Entro la fine di luglio si arriverà a impegnare il 100 per cento delle risorse. **Santilli e Trovati** a pag. 3

Iter veloce, al via il 96% dei microappalti

Il modello spagnolo. Cantieri già aperti per quasi tutte le piccole opere finanziate con 400 milioni dalla legge di bilancio. Avanzamento lavori al 36%

Iter semplificato. Fatto eccezionale nel Paese in cui passare dai fondi al cantiere richiede anni. Ance: potenziare lo strumento, renderlo permanente

**Giorgio Santilli
Gianni Trovati**

La corsia veloce per i microappalti dei piccoli Comuni funziona: i 400 milioni stanziati dalla legge di bilancio per finanziare la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale sono stati appaltati per il 95%. E grazie alla mini-proroga arrivata con il Dl crescita, che sposta a domani il termine per l'avvio dei lavori, si dovrebbe arrivare a impegnare

il 100 per cento delle risorse. In autunno sarà poi la volta dei 500 milioni per risparmio energetico e mobilità sostenibile. I cantieri vanno avviati entro fine ottobre per non perdere il contributo, e i sindaci sono all'opera.

Lavori in corso, quindi, spesa effettiva, cantieri attivi, con uno stato di avanzamento che per la prima tornata ha già raggiunto il 36% da quando, il 15 maggio, è scaduto il primo termine per l'avvio delle opere. Dei 366,7 milioni di euro appaltati ne sono stati già erogati 135,4.

I numeri della Ragioneria generale dello Stato confermano che questa

norma, ispirata al «modello spagnolo» proposto dall'Ance (l'associazione dei costruttori) circa un anno fa, costituisce una sorta di miracolo nel panorama italiano dei lavori pubblici. Un panorama che è stato fotografato più volte - dai rapporti della Presidenza del Consiglio a quelli più recenti dell'Anas - e sempre con lo stesso risultato che servono anni (mediamente da due a otto, con punte di dieci) per passare dal finanziamento al cantiere. Riuscire ad appaltare in meno di cinque mesi praticamente tutti i lavori previsti è un fatto del tutto inedito ed eccezionale. Una specie di miracolo.

I Comuni coinvolti sono 7.393 (di cui 5.499 con una popolazione inferiore ai cinquemila abitanti), i progetti finanziati 7.842 (5.621 sono quelli dei comuni piccolissimi).

L'operazione nasce, per una volta, da una concertazione efficace all'interno del governo. Che, altro inedito, si è tradotta in grande attivismo nella fase attuativa. Il Viminale è partito subito, dieci giorni dopo la manovra, con le risorse e il sostegno ai Comuni. E a maggio, a stretto giro con il Dl crescita, il Mise ha approvato il decreto con la destinazione dei 500 milioni. Per il ministro dei Rapporti con il Parlamento Riccardo Fraccaro il gruppo delle norme pro

investimenti locali vale in tutto 1,9 miliardi, compreso lo sblocco degli avanzi. E viaggia a ritmi che «hanno sorpreso molti burocrati». E sul versante delle piccole opere c'è una novità, dal Viminale. «I Comuni che hanno avviato i lavori potranno tenere i soldi che riusciranno a risparmiare - anticipa il sottosegretario Stefano Candiani (Lega) - con meccanismo che incentiva chi riesce a fare le opere nel modo più efficiente».

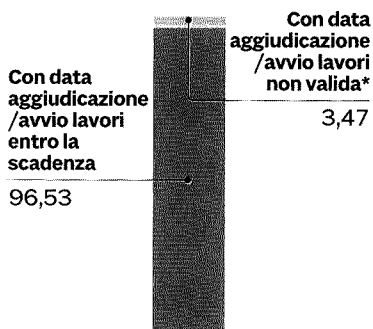
Grande soddisfazione dell'Ance. «Il successo della norma - dice il presidente Gabriele Buia - da noi proposta, dimostra che un piano di piccole e medie opere per la messa in sicurezza e la manutenzione dei territori è

necessario e nello stesso tempo rappresenta un grande fattore di crescita per tutto il Paese. Il nostro auspicio - continua Buia - è che ora lo strumento sia potenziato e divenga una misura permanente. Solo intervenendo sulle modalità di spesa dei soldi pubblici, come abbiamo segnalato più volte, è possibile far ripartire l'economia facendo cose utili per la collettività».

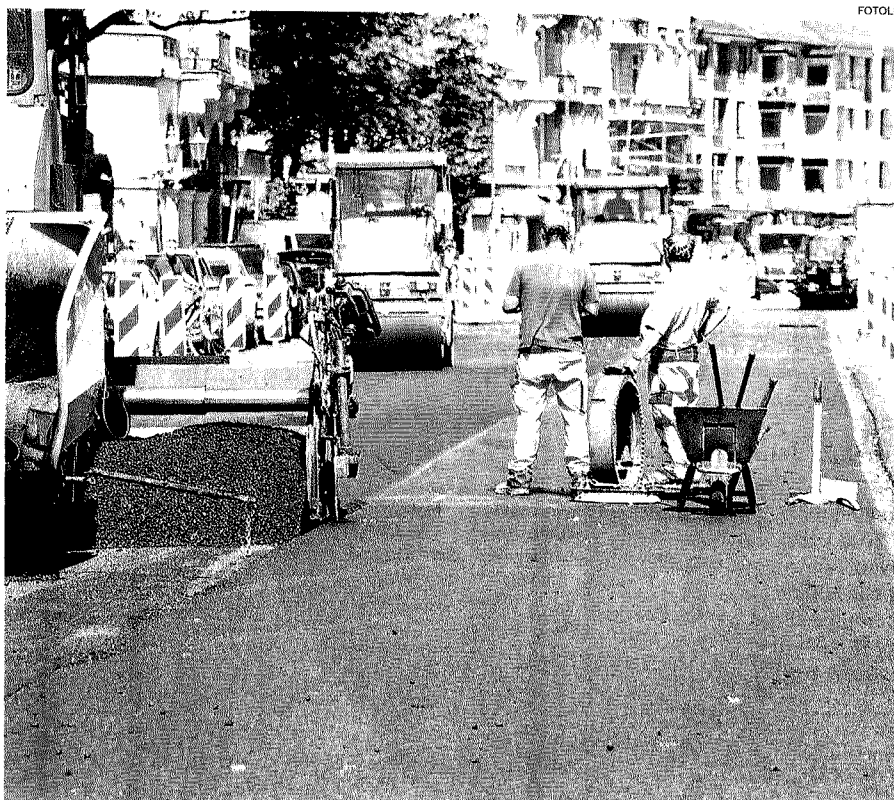
Alla replica però dovrà pensarci la manovra. Perché i tentativi di stabilizzare il meccanismo portati avanti nel cantiere del Dl crescita sono inciampati sul problema coperture. Alla fine, per i sindaci lontani da Roma e dalle altre sei città in crisi sono rimaste poche decine di milioni, pescate dal Fondo per i progetti di Industria 4.0. Troppo pochi per pesare davvero.

Numero delle opere

Dati in percentuale



(*) Prima del 01/01, oltre il 15/05 non indicata



Piccoli cantieri.

La legge di bilancio ha stanziato 400 milioni per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale

I DATI DELLA RAGIONERIA GENERALE

Spinta a tutta la spesa dei comuni

Nel 1° semestre investimenti a +17%

I sindaci hanno pagato nei primi sei mesi **4,06 miliardi**: nelle grandi città **+49,1%**

Lo sblocco degli avanzi di amministrazione soprattutto nei Comuni medio-piccoli del Nord e il riavvio del Bando periferie nei grandi centri: è un motore bipartisan, prodotto da una misura giallo-verde e dalla ripresa del bando targato Pd, a spingere gli investimenti comunali. Il tutto mentre gli aiuti alle piccole opere devono ancora far sentire i propri effetti sulla cassa, perché i pagamenti arrivano alla fine del processo e soprattutto i 500 milioni di euro messi

a disposizione dal decreto crescita sotto le voci «risparmio energetico» e «mobilità sostenibile» sono ancora in rampa di lancio e dopo l'individuazione quasi immediata dei beneficiari attendono la scadenza chiave di fine ottobre per l'avvio dei lavori. Entro l'anno, però, la mossa darà 900 milioni in più al consuntivo.

Il doppio aiuto interviene però su una macchina che dopo anni magrissimi pare essersi rimessa in moto in via generalizzata. Nei primi sei mesi dell'anno i sindaci hanno pagato per investimenti fissi lordi 4,06 miliardi di euro, che rappresentano un'accelerazione del 17% rispetto allo stesso periodo del 2018.

La strada per tornare ai livelli abi-

tuali prima della gelata è ancora lunga. Ma i numeri estratti dal cervellone della Ragioneria generale dello Stato che monitora la cassa degli enti pubblici offrono degli spunti incoraggianti. Il più evidente è il carattere generalizzato di una ripresa che abbraccia i Comuni di ogni fascia demografica, con una tendenza che si ripete in dimensioni piuttosto simili dai piccolissimi Comuni fino a quelli medi. Un po' meno vivace la fascia fra 60mila e 250mila abitanti, compensata però dalle città più grandi che chiudono il bilancio del primo semestre di quest'anno con un ricco +49,1 per cento. Attenzione, però, perché le città con più di 250mila abitanti sono solo 12, per cui in questo caso a far ballare l'indicatore sono situazioni specifiche dei singoli enti. Il contributo più forte a far salire il dato rispetto all'anno scorso arriva da Roma, che triplica la spesa effettiva per gli investimenti. Ma solo perché l'anno scorso era praticamente ferma. La Capitale passa dai 34 milioni pagati nei primi sei mesi 2018 ai 123 di quest'anno, mentre Milano arriva a 239 contro i 176 di dodici mesi fa (+35,8 per cento). A Napoli si passa dai 94 milioni del 2018 ai 142 di quest'anno (+44,9 per cento).

A spiegare queste dinamiche è l'effetto combinato del pareggio di bilancio, che hanno sbloccato risorse soprattutto nei Comuni medi e piccoli del Centro-Nord Italia, e le aperture di cantieri legati al «Bando periferie», dopo gli incidenti di percorso dell'autunno dello scorso anno. In attesa delle ricadute di cassa degli aiuti alle piccole opere.

—G.Tr.

RIPRODUZIONE RISERVATA

Il bilancio dei primi sei mesi

Andamento dei pagamenti per investimenti fissi lordi nei Comuni a confronto con il I semestre 2018. *In mln*

NUMERO ABITANTI	PAGAMENTI 2019	PAGAMENTI 2018	DIFFERENZA %
Fino a 2mila	480	423	13,7
2mila-5mila	566	480	18,0
5mila-10mila	534	453	17,9
10mila-20mila	487	435	11,9
20mila-60mila	595	540	10,3
60mila-250mila	652	637	2,4
Oltre 250mila	739	496	49,1
TOTALE	4.055	3.463	17,1

Fonte: Elaborazione del Sole 24 Ore su dati Siope-Ragioneria generale dello Stato