



MEDIA PROGEA SNC

di C. Benegiamo e D. D'Ulisse
AMMINISTRATORI di CONDOMINIO

23900 LECCO

Via Montanara 18

TEL. 0341 35 36 46

FAX 0341 27 10 93

info@mediaprogea.it

certificata@pec.mediaprogea.it



0341 35 36 46

WhatsApp



www.mediaprogea.it



Facebook



P.IVA 03360560134

REA - Lecco 314495

Scarica i dati fiscali

A TUTTI I SIGNORI
CONDOMINI

**Oggetto: nuovi canali di comunicazione e modalità operative
per le assemblee condominiali**

Gentilissimi Signori Condòmini,

per rendere più efficace il flusso delle comunicazioni con il nostro studio, abbiamo deciso di mettere a Vs. disposizione, in forma assolutamente gratuita, una serie di nuovi innovativi servizi, che certamente apprezzerete.

Le novità riguarderanno la segnalazione degli interventi urgenti con un servizio di messaggistica istantanea (WhatsApp), il maggiore utilizzo della posta elettronica per l'invio delle comunicazioni e la possibilità di consultare on-line dai Vs. dispositivi, buona parte della documentazione condominiale.

Per rendere pienamente operativi i nuovi servizi, illustrati dettagliatamente nelle pagine seguenti, sarà necessaria anche la vostra preziosa collaborazione nel comunicarci l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di cellulare ai quali recapitare le nostre comunicazioni.

Cogliamo l'occasione per segnalarVi che, durante il periodo di chiusura obbligata del nostro studio a seguito delle restrizioni imposte dai vari DPCM, la nostra struttura aziendale ci ha consentito di sfruttare tutte le potenzialità del *lavoro agile (smart working)*, e siamo riusciti a garantirVi il regolare svolgimento delle mansioni di amministratore. Dalla fine del lockdown, il nostro studio è tornato pienamente operativo ed è regolarmente aperto negli orari indicati nel nostro mandato, anche se l'accesso è ancora contingentato ed avviene per appuntamento.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito e porgiamo i nostri più Cordiali Saluti.

MEDIA PROGEA SNC
C. Benegiamo
D. D'Ulisse

1. WhatsApp e comunicazioni per posta elettronica

Come già anticipato, da oggi potrete segnalarci le situazioni che richiedono un tempestivo intervento, inviandoci un messaggio **WhatsApp al numero 0341 353646**, allegando se necessario, fotografie o scansioni di documenti. **Il servizio sarà gratuito** e, pur nascendo per gestire al meglio le emergenze, potrà essere utilizzato per qualsiasi tipo di comunicazione, tenendo presente che:

- Non sarà un servizio di *pronto intervento h 24/24*, anche se potrete inviare messaggi in qualsiasi momento della giornata. La segnalazione verrà immediatamente presa in carico, ma l'intervento sarà programmato secondo la disponibilità dei manutentori;

- Non sarà un canale per comunicare direttamente con l'amministratore, poiché l'applicazione WhatsApp che risponde al numero 0341 353646 non è installata sul suo cellulare, bensì sui *computer* dello studio, per permettere a tutto il nostro personale di prendere in carico le segnalazioni.

- Evitate i messaggi vocali e preferite **brevi e chiari messaggi di testo**, indicando il Vs. nome e quello del condominio.

- Il servizio non si presta a lunghe conversazioni; le questioni che richiedono approfondimenti dovranno sempre essere trattate direttamente con l'amministratore o con il personale del nostro studio, previo appuntamento.

Per le comunicazioni che richiederanno immediatezza, **anche noi faremo ricorso allo stesso strumento, senza tuttavia inserirVi in gruppi WhatsApp**. Infatti, utilizzeremo *liste broadcast* che ci permetteranno di inviare lo stesso messaggio simultaneamente ad un gruppo di contatti, senza che essi possano vedersi ed interagire tra loro; le risposte saranno visibili solo al mittente (cioè al nostro studio) e non riceverete nessuna (antipatica) notifica, contrariamente a quanto avviene solitamente per i gruppi WhatsApp.

Affinchè questo sia possibile, sarà necessario che nella **rubrica del Vs. cellulare sia memorizzato il numero 0341 353646, altrimenti NON riceverete nulla**.

Cercheremo anche di privilegiare il più possibile le comunicazioni a mezzo e-mail, per contenere i costi delle spedizioni postali e quello del consumo della carta per le stampe. Saremo ancora costretti, in alcuni casi, ad utilizzare le classiche raccomandate, ma stiamo già sperimentando un sistema che ci consentirà di avere la prova valida a tutti gli effetti di legge dell'avvenuto invio e ricezione anche dei messaggi trasmessi con e-mail semplice.

Per rendere operative le procedure illustrate, **Vi chiediamo di fornirci l'indirizzo di posta elettronica e il numero di cellulare**, di cui vi garantiamo l'utilizzo per le sole comunicazioni riguardanti il Vs. condominio, nel pieno rispetto delle norme sulla privacy. **Se non l'avete ancora fatto, Vi invitiamo a farlo ora** compilando il seguente modulo.

Compila, fotografa e invia con WhatsApp 0341 353646 o per mail a: info@mediaprogea.it

Per le comunicazioni relative al Condominio _____

Il sottoscritto Sig. _____ comunica i seguenti recapiti da inserire nel registro di anagrafe condominiale, autorizza l'amministratore ad utilizzarli, a sua discrezione, per tutte le comunicazioni condominiali e dichiara di aver preso atto dell'informativa sulla privacy disponibile sul Vs. sito internet www.mediaprogea.it

Cellulare _____ E-mail _____

Eventuale PEC (posta elettronica certificata) _____

Luogo, _____ data _____ firma _____

2. Documentazione condominiale on-line

Sempre nell'ottica di migliorare il flusso delle comunicazioni ed evitarvi inutili perdite di tempo per accedere al nostro studio, a breve, **renderemo disponibile on-line buona parte della documentazione condominiale.**

Inizieremo a testare le funzionalità del sistema su alcuni condomini e gradatamente estenderemo il servizio a tutti gli edifici amministrati. A tempo debito, Vi forniremo le credenziali per accedere all'area riservata dalla quale visualizzare rendiconti, regolamento di condominio, tabelle millesimali, ecc.

Naturalmente sarà sempre possibile visionare la documentazione cartacea presso il nostro studio, negli orari di ricevimento e previo appuntamento.

3. Assemblee condominiali e Covid-19

Riscontriamo ancora enormi difficoltà nel convocare le assemblee condominiali sia nel reperire i locali o gli spazi adeguati, sia nel rispettare e far rispettare gli obblighi legati all'emergenza sanitaria in corso.

L'assemblea è a tutti gli effetti un assembramento di persone e, come tale, soggetta alle restrizioni per limitare il contagio da COVID-19. Non possiamo preoccuparci solo di **garantire il teorico rispetto del "distanziamento sociale", reperendo una sala della superficie di circa 7 mq per ogni partecipante o tenere le assemblee all'aperto.** Dobbiamo garantire che il distanziamento sia mantenuto per tutta la durata della riunione, occuparci di sanificare l'ambiente prima e dopo la riunione, gestire l'entrata e l'uscita dei partecipanti, rilevare loro la temperatura corporea, sperando che non si presenti nessuno con febbre o sottoposto a regime di quarantena, perché in questi casi, la riunione dovrà essere immediatamente sospesa ed aggiornata.

Tuttavia, non possiamo negare che alcuni condomini hanno l'esigenza di riunirsi per deliberare sulla realizzazione di importanti interventi di manutenzione o di efficientamento energetico, sfruttando anche il famoso "Superbonus 110%".

Pertanto, **considerato che le assemblee devono essere tenute "in presenza"** (altri sistemi, come quello in videoconferenza, non essendo ancora normati, si presterebbero a facili contestazioni), riteniamo che il corretto equilibrio tra le esigenze di salute pubblica ed il diritto dei condòmini di riunirsi in assemblea, sia rappresentato dalle **seguenti "linee guida" che abbiamo assunto come nostra modalità operativa**, salvo ulteriori interventi legislativi:

- **Presentazione dei rendiconti annuali:** nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dal mandato ricevuto, abbiamo redatto (e continueremo a farlo) i rendiconti annuali nei termini di legge (cioè entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio), inviandoli agli interessati affinché possano prenderne visione per discuterli nella prima assemblea utile;
- **Rate in acconto:** per saldare le fatture dei fornitori, le bollette delle utenze e far fronte a tutte le spese ordinarie, abbiamo la necessità di avere liquidità sul conto corrente condominiale. Pertanto, indipendentemente dall'approvazione del rendiconto e secondo le esigenze di cassa, **riceverete (se non avete già ricevuto) degli avvisi di pagamento per rate in acconto sulla gestione in corso**, fino a raggiungere gli importi dell'ultimo preventivo finanziario approvato o di quello inviato con il rendiconto;
- **Assemblee condominiali:** per le reali esigenze di assumere decisioni importanti in merito, ad esempio all'accesso al "superbonus 110%", importanti lavori straordinari o questioni improrogabili che esulano dalle decisioni autonome dell'amministratore, e non per la sola approvazione del rendiconto annuale, convocheremo le assemblee all'aperto, laddove il condominio disponga di uno spazio esterno che garantisca il distanziamento e la privacy, finché la stagione climatica lo consentirà. Per il periodo invernale saremo costretti ad utilizzare luoghi chiusi, sostenendo i costi dell'affitto e quelli accessori. Il comportamento dei partecipanti dovrà seguire un rigido protocollo che Vi sarà comunicato al momento della convocazione dell'assemblea, secondo l'ambiente dove si terrà la riunione;

- **Richiesta di convocazione di assemblea ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.:** nell'esercizio dei propri diritti, qualora un gruppo di condomini ritenesse necessaria la convocazione dell'assemblea straordinaria, potrà richiederla a questa amministrazione secondo le modalità previste dal citato articolo, indicando espressamente gli argomenti da porre all'ordine del giorno e dichiarando la disponibilità ad accollarsi personalmente tutti i maggiori costi, salvo diversa decisione dell'assemblea.

4. Superbonus 110% per l'efficientamento energetico

Dal 19 maggio 2020, data di emanazione del Decreto n. 34, sono stati pubblicati diversi provvedimenti da parte del Governo e alcune circolari dall'Agenzia delle Entrate per definire le modalità e gli ambiti d'applicazione del *Superbonus 110%* per gli interventi di riqualificazione energetica, ma ad **oggi non abbiamo ancora risposte univoche e definitive sulle esatte procedure da seguire per ottenere l'agevolazione fiscale.**

Gli interessi economici mossi da queste operazioni sono enormi, anche nel caso di condomini di media grandezza, dove comunque si parla di appalti per centinaia di migliaia di euro. Non a caso siamo contattati quotidianamente da società di *ESCo (Energy Service Company)* o *aziende General Contractor*, che ci promettono interventi a "costo zero", ma considerata la posta in gioco, sarà necessario intraprendere un rigido e complesso percorso tecnico-amministrativo, **che vedrà responsabili nei confronti dell'Agenzia delle Entrate solo i proprietari dell'immobile.**

Sull'argomento registriamo diversi autorevoli commenti, alcuni dei quali molto scettici sulla totale gratuità dell'intero intervento. Infatti, non basterà avere pienamente diritto all'agevolazione fiscale, allo "sconto in fattura" o alla "cessione del credito", ma sarà necessario anche trovare un soggetto (impresa, banca, società ESCo, ecc.) che abbia la volontà (e la possibilità) di accollarsi il credito d'imposta, anticipando tutte le spese, nessuna esclusa.

Pertanto, prima di intraprendere ogni iniziativa a riguardo, sarebbe utile valutare il reale interesse dei proprietari ad eseguire l'intervento, anche nell'ipotesi di doversi accollare una minima parte della spesa. Il primo passo da compiere sarà quello di affidare l'incarico ad un **professionista qualificato, affinché rediga uno studio sulla fattibilità e l'esistenza dei requisiti tecnici previsti dalla normativa per usufruire dell'agevolazione fiscale.**

Per i condomini che avevano già manifestato prima del "Superbonus 110%" la volontà di valutare un intervento di efficientamento energetico, convocheremo le assemblee con le modalità di cui al punto precedente per discutere l'argomento.

5. Sito web e pagina facebook

Vi invitiamo a visitare il nostro sito internet che è stato completamente rivisto nella grafica e arricchito con nuovi articoli; alla pagina "Modulistica" troverete diversi moduli prestampati utili per segnalarci variazioni o comunicazioni di vario tipo.

Abbiamo aperto anche una pagina Facebook dove posteremo notizie di carattere generale e dove troverete anche un nostro spiritoso fumetto pubblicitario.



Visita il nostro sito web: <https://www.mediaprogea.it/>



È gradito un *like*: <https://www.facebook.com/Media-Progea-snc-585611651479995>