



Gestore di Immobili



ANAPIC 2024... tra gestione e innovazione

... Un focus della professione

CORSO ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



**INIZIO CORSO LUNEDÌ 26 FEBBRAIO 2024
DALLE ORE 14.00 ALLE ORE 16.00**

*Introduce Presidente Anapic Lucia Rizzi
Responsabile scientifico corso Anapic
Avv. Augusto Cirila*

Modalità:

*Il corso si svolgerà online tramite l'utilizzo della
piattaforma Zoom.*

Iscrizioni:

*Per informazioni, iscrizioni e programma
didattico contattare la segreteria anapic
all'indirizzo: segreteria@anapic.it*

**IN FASE DI ACCREDITAMENTO ALL' O.A.M
CON RICONOSCIMENTO
DEI CREDITI FORMATIVI**

Evoluzione del settore immobiliare e della professione degli amministratori di condominio

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

L'amministratore di condominio è da sempre un professionista che si occupa della gestione dello stabile e delle delibere assembleari, ma anche della valorizzazione e della sostenibilità del patrimonio immobiliare.

L'innovazione informatica e tecnologica ha mutato, negli ultimi anni, la modalità di gestione dei condomini, aumentando le responsabilità del professionista, con una inevitabile richiesta di competenza che prevede oltre alle già note capacità tecniche, legali, contabili, di supervisionare e ottimizzare il valore e la redditività degli asset immobiliari, in proporzione alle possibili proposte tecnologiche presenti sul mercato.

ANAPIC sta portando avanti molteplici progetti e tra questi anche la formazione degli studenti nelle scuole, già introdotta molti anni fa negli Istituti Professionali Cattaneo e Curie Sraffa di Milano, Pessina di Como e Appiano Gentile e Zappa di Saronno.



◆ **NOME E COGNOME**
Lucia Rizzi

◆ **PROFESSIONE**
Presidente Anapic

◆ **CONTATTI**
presidenza@anapic.it

◆ **SOCIAL**
Facebook ANAPIC



Ha avviato un percorso didattico dedicato agli studenti, per elevare la professionalità dei futuri gestori di immobili con competenze teoriche e pratiche.

I corsi abilitanti alla professione di amministratore, accreditati all'ordine degli Avvocati, prevedono anche l'inserimento di lezioni con la psicologa per migliorare la capacità di comunicazione tra le persone. In particolare, per gestire le assemblee condominiali e i ricorrenti litigi durante le adunanze.

Ecco perché Anapic sta rivalutando l'importanza dei rapporti umani. Un invito agli amministratori a superare la barriera, che spesso si crea tra e con i condomini, allontanandoli dalla conoscenza di fattori determinanti a consolidare il rapporto fiduciario per la conoscenza più approfondita della compagine condominiale e dello stabile, confermando la coerenza e la capacità del buon professionista al raggiungimento di ottimi risultati.

In questo numero molte novità da non perdere con l'augurio a tutti gli amministratori di procedere alla conquista di nuovi condomini da valorizzare a beneficio dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, a vantaggio dei rapporti personali con i condomini.

Presidente ANAPIC
Lucia Rizzi



Ecologic & Spurghi

Numero Verde
800694916

ASPI
Associazione Nazionale Gestori Rifiuti
Manutenzioni e Spurghi reti fognarie e idriche

WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

Servizio spurghi in genere - Emergenza notturna e festivi
Disotturazione colonne scarico - Pulizia pozzetti
Prosciugamenti vani allagati - Videoispezioni

**PRONTO INTERVENTO
EMERGENZA ALLAGAMENTI**

(24H) 02 61359849

Via Carolina Romani, 50-20091-Bresso Milano (MI)

IN QUESTO NUMERO: Un salto di qualità per riparare di slancio nel 2024: nostra intervista alla presidente di Anapic, Lucia Rizzi. Collaborazione tra Anapic e il Comune di Zelo Buon Persico. Sicurezza e sistemi di sorveglianza in condominio. Soluzioni domotiche. Prevenzione danni all'impianto idrico. Sanificazione ambientale e Allontanamento volatili. Assicurazione e noleggio autoveicoli. Assistenza medica dedicata

SOMMARIO

Editoriale

Evoluzione del settore immobiliare e della professione degli amministratori di condominio
Lucia Rizzi **3**

La collaborazione tra ANAPIC e il Comune di Zelo Buon Persico
Angelo Madonini **11**

Punto giuridico

Le spese devono essere pagate dal vero condomino non da chi finge di esserlo
Augusto Ciria **18**

Delibera illegittima o invalida: questo è il problema
Francesco Maria Galli **23**

Proprietà escusiva: limitazioni imposte dal regolamento condominiale
Sara Motzo **26**

Assemblea condominiale: ultime dalla Cassazione
Roberto Rossi **35**

Interviste

Intervista a Lucia Rizzi: Occorre un salto di qualità per ripartire con slancio nel 2024
di Stefano Valera **9**

Redazionale

Mascherpa Divisione Servizi srl azienda leader da oltre 70 anni
Mascherpa Divisione Servizi srl **6**

Evolux Eco®: ascensore ad energia rinnovabile
ITAL LIFT srl **10**

Acqua - prevenire è meglio che curare
AQUARIA **24**

Anno nuovo... problemi vecchi!
Ecospi **28**

WhatsApp e Condominio: Come affrontarlo nel rispetto del GDPR
GECOMAX 360 **30**

Per la tua sicurezza: La GlobalTech
La GlobalTech srl **36**

Anapic News

Lucia Rizzi: l'emergenza non è finita **17**

Al via il 26 febbraio Corsi Anapic **41**

Anapic sollecita più attenzione del Governo nel contenimento dei costi energetici per le famiglie **41**

Luce e gas, Anapic chiede interventi su Iva e antispeculazione **42**

Energia: Anapic chiede interventi strutturali **42**

Dal 5 febbraio ogni lunedì il punto Anapic in diretta TV a Telem Lombardia **42**



Anno 8 - numero 1 - febbraio 2024

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

PROGETTAZIONE GRAFICA
Sady Francinetti - Milano - www.sadyfrancinetti.it

EDITORE
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI
VIALE VITTORIO VENETO, 24- 20124 - MILANO
segreteria@anapic.it
www.anapic.it

REGISTRAZIONE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO nr. 62 del 7 febbraio 2017

COPYRIGHT
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati, ne è vietata anche la riproduzione parziale.

La rivista è pubblicata su sito ANAPIC www.anapic.it informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista Gestore di Immobili (inviati a mezzo posta o consegnati a mano presso la nostra sede), non saranno restituiti. La redazione non è impegnata a pubblicare gli articoli e i documenti ricevuti.

Per inviare materiale o scrivere:
segreteria@anapic.it



ANAPIC
ISO 9001
LL-C (Certification)
Certificato nr 390562

Mascherpa Divisione Servizi s.r.l.

Azienda leader da oltre 70 anni

◆ Soluzioni innovative ◆ Efficienza energetica ◆ Continua evoluzione

Mascherpa Divisione Servizi s.r.l. è un'azienda leader che da oltre 70 anni è protagonista sul mercato energetico milanese, specializzata nell'offrire servizi e soluzioni innovative per il miglioramento dell'efficienza energetica di case condomini e aziende, oltre che nella vendita di combustibile di alta qualità.

Siamo lieti di offrire un servizio completo in ogni fase di valutazione ed esigenza del cliente, dalla progettazione, alla realizzazione e al mantenimento della fornitura di sistemi energetici avanzati.

Ci siamo sempre impegnati verso la comunità locale a non fornire solo semplici servizi, perché siamo i principali sostenitori del territorio e siamo orgogliosi di contribuire al benessere della nostra città e del nostro pianeta, promuovendo sostenibilità, innovazione e qualità di vita, con l'obiettivo di costruire un futuro migliore.

Per questo siamo stati tra i primi a realizzare:

- I primi sistemi di contabilizzazione individuale



◆ AZIENDA
Mascherpa Divisione Servizi S.r.l.

◆ INDIRIZZO
Via Giacomo Brodolini 7/9
20089 - ROZZANO MI

◆ CONTATTI
mascherpa@mmsmascherpa.com
contatto telefonico 02/8250550 - 02/8250531

- I primi impianti ibridi dove la produzione del calore era generata da caldaie tradizionali e pompe di calore
- I primi impianti di energia geotermica
- I primi impianti fotovoltaici
- I PRIMI Sistemi di Telegestione e Telecontrollo innovativi, con software sviluppati direttamente da Mascherpa.



La riqualificazione, realizzazione, progettazione e manutenzione degli impianti è il nostro punto forte, promuovendo anche la vendita di combustibile di alta qualità con servizi di energia a risparmio garantito, servizi di Energia a misura a Megawattora, a grado Giorno e a Regia.

Siamo un'azienda in continua evoluzione perché la nostra mission è guidata dall'impegno costante a migliorare la vita delle persone, sviluppando soluzioni energetiche innovative e sostenibili: per questo ci assumiamo la responsabilità su tutti i nostri impianti come terzo responsabile, perché come tutti siamo sponsor di un mondo più ecosostenibile.



Le foto:

da sinistra: Collettore e addolcitore Cattaneo;

in basso: PDC Cattaneo e sua posa



Occorre un salto di qualità per ripartire di slancio nel 2024!

◆ ANAPIC ◆ INTERVISTA ALLA PRESIDENTE ANAPIC

E' una bella giornata d'inverno a Milano. Splende un tiepido sole e l'aria è pulita e cristallina, qui vicino ai *Giardini Pubblici* sui bastioni di Porta Venezia, in viale Vittorio Veneto 24: al primo piano della storica *Casa della Fontana*, c'è l'ufficio operativo di Lucia Rizzi, la "vulcanica" presidente di Anapic.

Ha insistito per aprire questo 2024 con un'intervista sul primo numero dell'anno di "Gestori di Immobili", il periodico dell'Associazione.

Mi accomodo sulla poltrona, e mentre il dolcissimo Rocky si fa accarezzare sul pancino, soddisfatto dello spuntino che Lucia gli ha messo nella ciotola, inizio a prendere appunti...

- Avete qualche novità da annunciare al pubblico dei professionisti e dei lettori della rivista?

"Il senso dell'intervista è l'intervista stessa!", risponde incalzante Lucia Rizzi...

"Ce n'è assolutamente bisogno! E' importante fare uno switch, ogni tanto, per ripartire di spinta, con rinnovato entusiasmo dopo il letargo festivo, verso nuove ambiziose mete..."

"Soprattutto voglio riconfermare qui i punti di forza di Anapic, uno in particolare: la sua continua 'vicinanza' ai professionisti che dedicano energie e tempo alla gestione del patrimonio immobiliare italiano.

Anapic è infatti tutti i professionisti che ne fanno parte, e in questo modo fortificano l'Associazione con le loro competenze e autorevolezza.

"Oggi la figura dell'amministratore di condominio è infatti prioritaria, dopo la riforma legislativa del 2012, così come prioritario è l'impegno rilanciato fin dai banchi delle scuole professionali, dove professionisti di Anapic tengono anche quest'anno nuovi corsi per amministratori condominiali, accogliendo i ragazzi che scelgono questa attività nell'ambito dei programmi scolastici di alternanza scuola-lavoro".

- Avete una grande responsabilità...

"Certamente! Soprattutto noi di Anapic dobbiamo impegnarci per fornire risposte diverse, scoraggiando professionisti ma anche studenti, nel perseverare in certe 'distorsioni' operative, che non hanno fatto bene al nostro patrimonio immobiliare.

"Penso ad esempio agli scandali del 110% relativi all'abusato Superbonus edilizio: troppa leggerezza nel siglare appalti, pochi controlli fatti seriamente in un quadro normativo

all'inizio farraginoso, che ha favorito di conseguenza i soliti 'furbetti del quartierino', che se ne sono avvantaggiati divorando miliardi di euro di denaro pubblico..."

"E poi dobbiamo anche fare i conti con una guerra ancora in corso, ai confini europei, che tanto male sta facendo, a causa degli aumenti dei costi della materia prima, e dopo i lutti dell'allarmante epidemia di Covid, e due anni di 'distanziamento sociale', con aumenti dei costi energetici e di gas e benzina: una minaccia che incombe come una spada di Damocle sui piccoli bilanci della famiglie italiane, da anni al palo in Italia, peggio che nel resto d'Europa".

- E come pensate di rispondere a tutto ciò?

"Il nostro compito è quello di farci interpreti autorevoli e presenti dei bisogni e delle richieste provenienti dal mondo del professionismo, dell'imprenditoria e dei cittadini presso le varie sedi competenti, allo scopo di 'comunicare' tali richieste e disagi, che al momento non sembrano trovare ascolto, né considerazione dalle Autorità e dal Governo.

"Intendiamo quindi esercitare una pressione costante e decisa, verso le stesse autorità governative e locali, perché ci si possa muovere nella giusta direzione, formulando e discutendo ipotesi di soluzioni legislative più adeguate all'attuale situazione emergenziale.

"Esiste infatti a mio parere una perdurante insensibilità verso i reali problemi dell'economia italiana: le imprese sembrano addirittura abbandonate a se stesse. In questo modo a essere penalizzati sono i pochi amministratori 'diligenti', quelli che cercano quotidianamente di affrontare questo malessere, mentre i furbetti si avvantaggiano, e fanno affari d'oro a scapito del benessere del Paese.

"Anapic ambisce perciò a giocare un ruolo trasversale, facendosi promotore di istanze e appelli urgenti, che vadano nella direzione di un autentico risanamento della situazione economica... Situazione che sta diventando sempre più insostenibile per le famiglie italiane, con l'iva sulle bollette energetiche che risale di nuovo al 22%: una scelta non condivisibile".

- Perché siamo messi così male?

"L'Italia non è attualmente un produttore di energia! Mancano leggi strutturali, non c'è dialogo con gli addetti ai lavori... Molte aziende non ce la fanno più a portare a termine i lavori intrapresi in ambito edilizio e devono abbandonare il campo.

"Il 110% poteva essere uno stimolo prezioso per il recupero

di un patrimonio nazionale in grave trascuratezza, vetusto e bisognoso di interventi significativi.

"E poi quello che ci chiede l'Europa non si attaglia alla nostra realtà storica: e bisogna farlo capire agli addetti ai lavori! In Europa vengono stabilite di frequente normative valide per edifici nuovi, modernissimi... Tali norme non possono valere per il nostro patrimonio edilizio ultracentenario..."

"E queste cose vanno spiegate fin da subito anche sui banchi di scuola, per 'formare' una coscienza di futuri professionisti che si dedicheranno ad amministrare tali beni in qualità di AM".

- Ma non risulterà questo un compito alquanto complesso e gravoso?

"Con i nostri corsi di formazione noi cerchiamo di farlo... Non occorre essere dei tuttologi, oggi, per esercitare la professione di AM o Building Manager: esistono infatti programmi gestionali che svolgono il grosso dell'attività.

"Certo il professionista che svolge i suoi compiti di AM deve poter usufruire della collaborazione di altre figure professionali, cui deve far riferimento per le problematiche di un condominio di oggi. Deve avere una conoscenza ampia e aggiornata di impianti e normative, aggiornandosi continuamente..."

"Ma soprattutto è fondamentale anche la capacità di approcciare i condomini, specialmente in fase di assemblee condominiali, consigliando e indirizzando per il meglio le riunioni.

"Sono anni che insisto per riconoscere - e far riconoscere - la figura professionale della psicologa, anche in ambito condominiale.

"E' molto più importante di quanto non si creda. Ce n'è più che mai bisogno, a fronte di un evidente 'cambio generazionale': ci vogliono capacità di quel tipo per gestire un'assemblea condominiale, molti AM non hanno sviluppato la loro capacità di ascolto dei condomini. Va sempre tenuta una posizione neutrale, super partes, evitando di farsi coinvolgere nelle 'beghe' condominiali.

"Anapic si sta radicando sempre di più nel territorio, grazie a un intenso 'contatto diretto' con i suoi iscritti.

Un amministratore deve evitare di essere 'chiuso', facendosi portavoce di tutti i problemi, ampliando la sua 'capacità di ascolto'.

"Oggi i giovani sono sensibili alle indicazioni di 'influencer' di ogni tipo, che vengono loro indicati come modelli esemplari. E' quanto mai importante che anche l'AM svolga un ruolo autorevole di guida in un condominio.

"Soprattutto è importante questo entusiasmo nell'esplicare la sua attività! Dal mattino fino alla sera, senza stancarsi mai: solo così può trasmettere a collaboratori e condomini questa 'frizzantezza' che diventa contagiosa e preziosa per tutti".

- A questo punto, le rivolgo una provocazione... E se invece delegassimo tutto all'AI, cui oggi si fa tanto riferimento?



Lucia Rizzi

Qualcuno sostiene che l'AI potrebbe ovviare a molte problematiche, quindi anche alla gestione dei condomini?

Lucia Rizzi mi fissa per un momento perplessa, ma subito incalza.

"Assolutamente no! Mancherebbe in quel caso la linfa vitale..."

"Il condominio sarebbe come una tela vuota!"

"Io sono la prima e più entusiasta supporter della domotica, della tecnologia e di internet, per quanto riguarda i lavori e una possibile gestione dei condomini..."

"Ma senza una figura 'umana' di AM, ne sono convinta, verrebbe a mancare l'anima di chi gestisce le cose!"

Sorrido mentre prendo questi appunti...

Lucia Rizzi è proprio un vulcano in eruzione... Tutti ne vengono contagiati: la nuova stagista che aiuta Lucia in ufficio, Rocky che lancia due o tre guaiti, cercando coccole, e io che mi appresto a lasciare l'ufficio, terminata l'intervista.

Scatto qualche foto, ma alla fine Lucia ne sceglie altre... Le sue sono più frizzanti e animate, trasmettono amore per la vita, il lavoro, e Rocky che si muove in perfetta simbiosi con lei, seguendola tutti i giorni in ufficio: un grande impegno, per un piccolo amico a 4 zampe!

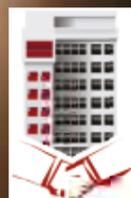
Stefano Valera

Cardioprotteggi la tua comunità!

Fai anche tu la tua parte!
Contattaci e scopri la soluzione più adatta a te.



Numero Verde
800 363 525



La collaborazione tra ANAPIC e il Comune di Zelo arricchisce la comunità del Lodigiano di nuovi servizi

◆ ANAPIC A ZELO BUON PERSICO

La collaborazione tra il Comune di Zelo Buon Persico e ANAPIC, intesa come consulenza e supporto gratuito ai cittadini che si confrontano con complesse problematiche di natura legale, fiscale e tecnica proprie della vita condominiale, si è rivelata per la nostra comunità utile e molto apprezzata.

L'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini ha dato infatti un contributo significativo nella delicata fase della ripresa dopo l'emergenza Covid, stabilendo con l'Ente una convenzione nel 2021 per l'avvio di uno sportello finalizzato all'assistenza dei condomini nelle scelte o nella gestione delle difficoltà quotidiane che possono presentarsi per chi risiede in queste realtà abitative.

La pandemia, che ha segnato con forza i territori lodigiano e milanese, ha evidenziato infatti una serie di carenze nelle dinamiche di convivenza sociale, rendendo necessari un approccio e una visione nuovi e adeguati ai profondi cambiamenti in atto.

ANAPIC ha saputo cogliere i bisogni emergenti, avvalendosi di un gruppo di professionisti che gratuitamente mettono a disposizione il proprio tempo e le proprie competenze per offrire l'informazione più ampia e approfondita possibile e per proporre servizi ed esperienze positive e innovative di vita condominiale.

Ringrazio quindi Lucia Rizzi, presidente ANAPIC, per la sua attenzione verso il nostro Comune e il territorio lodigiano in generale che ha permesso di esportare modelli virtuosi già sperimentati con buoni riscontri nel Milanese. Mi riferisco in particolare al progetto "Condominio cardioprotetto", per la sensibilizzazione al posizionamento di defibrillatori automatici esterni, nei condomini e nei luoghi pubblici e privati, e alla formazione di addetti all'utilizzo dei dispositivi. Penso anche ai corsi di formazione gratuiti per i futuri amministratori condominiali, per i giovani o le persone in cerca di lavoro, interessati a offrire servizi in ambito condominiale, e per professionisti che già operano nel settore. ANAPIC ha avuto il merito di essere artefice,



sul territorio lombardo, dei progetti di "Efficientamento energetico", per una gestione più efficiente degli impianti e delle risorse nelle realtà condominiali, e "Condominio sociale", per avviare un sistema integrato di assistenza domiciliare e sanitaria. Ha promosso inoltre il programma di formazione scolastica "Building Manager" rivolto agli studenti delle scuole professionali e tecnico-commerciali per l'avviamento alla professione di amministratore condominiale.

La collaborazione tra il nostro Comune e ANAPIC è destinata a proseguire, con la massima disponibilità e volontà di ampliare ulteriormente l'offerta di prestazione gratuite, per rispondere alle molteplici esigenze di una società in cambiamento, caratterizzata da un'età media in crescita, che richiede quindi una maggiore permanenza in abitazione per motivi di salute, o che utilizza la propria casa come sede di lavoro (smartworking) e che guarda con sempre maggiore interesse a tematiche abitative in passato sottovalutate, dalla riduzione dei consumi energetici, all'introduzione di opportunità di aggregazione, assistenza o orientate al miglioramento della quotidianità della vita in condominio.

Angelo Madonini
Sindaco di Zelo Buon Persico

Agorà

LA SOLUZIONE PER LA GESTIONE DELLE FORNITURE CONDOMINIALI.

Una sola comunicazione per le tue bollette

Tutto a portata di click

Aggiornamenti semplificati

Rendiconto di gestione ottimizzato

polis
energia

AGORÀ è un prodotto Polisenergia s.r.l.
Via Roberto Wenner, 57 • 84131 Salerno (SA)
www.polisenergia.it

seguici su



CHIAMA
il nostro numero verde

800 911 890



INVIA
un messaggio whatsapp al numero
+39 089 983 70 42



SCEGLI
la tariffa giusta per te sul nostro sito
www.polisenergia.it



**CORSO
DI AGGIORNAMENTO
AMMINISTRATORI
ANAPIC
VENERDÌ 26 GENNAIO
ORE 17.00-18.00**

polis
energia

**NUOVA NORMATIVA INTRODotta DA
DL 131/2023
CHE REGOLERÀ ANDAMENTO
ENERGIA ELETTRICA E GAS**

**INTRODUCE PRESIDENTE ANAPIC LUCIA RIZZI
RELATORE POLIS ENERGIA: LUCIO CANICCHIO**

Entra nella riunione in zoom:

[https://us02web.zoom.us/j/86426694065?
pwd=c0JKa0xJN3hqaG9Wc2NGSU5OdFo0Zz09](https://us02web.zoom.us/j/86426694065?pwd=c0JKa0xJN3hqaG9Wc2NGSU5OdFo0Zz09)

ID riunione: 876 019 2314

Codice d'accesso: 339627

Trova il tuo numero locale:

<https://us02web.zoom.us/j/kegn3liolq>

**LA PARTECIPAZIONE CONFERIRÀ
1 CREDITO FORMATIVI COME DISPOSTO DAL DM 140 2014**

Evolux Eco®: ascensore ad energia rinnovabile

◆ Sicurezza ◆ Sostenibilità ◆ Risparmio energetico

Consuma solo 500 W e può essere alimentato da FER

Una soluzione ideale per diverse situazioni di applicazioni residenziali

Nel mondo dell'edilizia progettisti, proprietari, gestori e imprese sono alla continua ricerca di soluzioni innovative per ridurre i consumi energetici, i costi di costruzione e l'impatto ambientale (carbon footprint) dei propri edifici.

Ital lift Srl - Gruppo Ceam ha nella sua gamma un **ascensore residenziale rivoluzionario**, che risponde a tutte queste esigenze: **Evolux Eco**.

L'ascensore **Evolux Eco**, infatti, è dotato di accumulatori propri del sistema: non è collegato alla rete elettrica trifase da 400 V e la sua macchina "dialoga" energeticamente con questi accumulatori.

Funziona con la normale corrente monofase 230 V di casa,



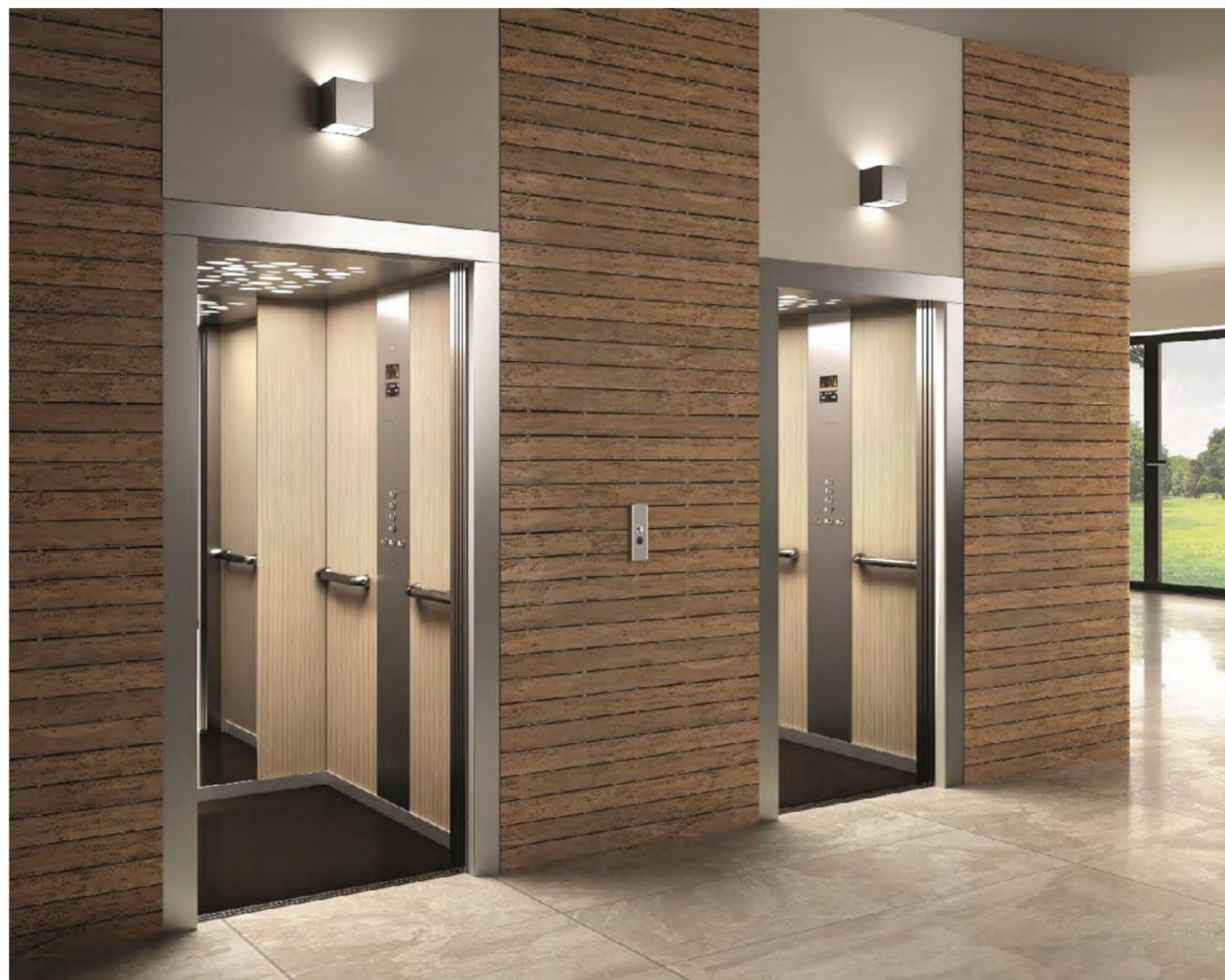
◆ AZIENDA
ITAL LIFT S.r.l.

◆ INDIRIZZO
Via Pablo Picasso, 26
20025 Legnano (MI)

◆ CONTATTI
Tel. 0331 469375

semplificando la progettazione dell'impianto elettrico, con conseguente riduzione dei costi.

Consuma, in fase di ricarica degli accumulatori, **solo 500 W** (meno di un comune elettrodomestico) e praticamente nulla quando sono alla carica corretta; questa sua gestione energetica consente di supportare alla perfezione l'obiettivo di rendere sostenibile e autosufficiente il proprio



edificio, in quanto **può essere alimentato con la corrente proveniente dalle FER** (Fonti di Energia Rinnovabili), come quella solare, previste nella costruzione.

In particolare, qualora l'edificio, come nelle applicazioni più moderne, sia dotato di **sistemi di accumulo**, l'ascensore viene **completamente alimentato ad energia solare**, non attingendo mai dalla rete.

Una **stima del risparmio consentito**, basata su dati ENEL ed ARERA presenti in internet, è di circa **800 euro** una tantum per la non necessità di allacciare un contatore trifase, di circa **1000-2000 euro per l'Impresa costruttrice**, che non deve realizzare il circuito 400 V trifase, e di **circa 275 euro all'anno di costi fissi** poiché il contatore trifase non è appunto presente.

A questi risparmi si aggiungono circa **150 euro all'anno** per il basso consumo degli **ascensori con questa tecnologia** (stima per una palazzina con 5 fermate, quindi 4 piani, rispetto ad un ascensore idraulico).

Evolux Eco® è certificato in **Classe energetica "A"** (la migliore) secondo la norma ISO 25745 sul consumo degli ascensori, ed è **conforme** ai più stringenti protocolli di efficienza energetica degli edifici, come **LEED e BREEAM**.

Il sistema di **trazione è a cinghie piatte in poliuretano** con anima d'acciaio e la sua **macchina gearless a magneti permanenti** con traferro radiale, particolarmente compatta, **non richiede lubrificazione** e raggiunge un'efficienza dell'**85 ÷ 90%**; il dispositivo di **recupero di energia Re-Gen® drive** rigenera corrente in tutte le fasi in cui l'impianto si muove per gravità, ricaricando gli accumulatori del sistema.

Evolux Eco® ha tutte le **illuminazioni con tecnologia LED** e, quando non viene chiamato per qualche secondo, entra in **modalità di standby**, spegnendo le luci di cabina e successivamente i circuiti elettronici, che si riattivano immediatamente alla chiamata successiva, riducendo così ai minimi termini il consumo anche in questa fase. Questa tecnologia, e l'alimentazione 230 V monofase, consentono a Evolux Eco® **risparmi fino all'80%** rispetto a un ascensore idraulico e fino al 60% rispetto a un ascensore elettrico privo di tale tecnologia.

Evolux Eco® si propone quindi come la **soluzione ideale** per diverse situazioni di applicazioni residenziali. Innanzitutto, per **l'inserimento di un ascensore in un edificio esistente**



L'ascensore sicuro e sostenibile

te che ne è privo, in quanto non richiede di installare un contatore trifase 400 V ad esso dedicato, semplificando e rendendo più economica l'installazione stessa. In secondo luogo, in caso di **sostituzione di un ascensore esistente** obsoleto, permette di liberare il locale macchina, di disdire il contratto di alimentazione trifase se esclusivamente dedicato all'ascensore e di guadagnare fino al 50% di portata a parità di vano di corsa.

Infine, ovviamente, è **l'ideale per le nuove edificazioni** ad elevata efficienza energetica, potendo usufruire come illustrato delle Fonti di Energia Rinnovabile in esse previste. Infine, grande attenzione è stata posta all'aspetto estetico di Evolux Eco®. Evolux.eco® presenta tre nuove linee estetiche disponibili in un'ampia gamma di finiture, per inserirsi in qualunque progetto architettonico stiate realizzando.

LUNEDÌ
05 FEBBRAIO
ORE 9:30

RIPRENDONO LE DIRETTE TV
TELELOMBARDIA CANALE 10

PRESIDENTE ANAPIC
LUCIA RIZZI
E I SUOI OSPITI

Non perdere il primo
appuntamento
con Ing. Matteo Bignami e
scopri i segreti dei
Bignamini del Condominio!

La guida completa che ti
accompagnerà passo dopo
passo nel mondo
dell'amministrazione
condominiale

VI ASPETTIAMO!



Lucia Rizzi: l'emergenza energetica non è finita

◆ ANAPIC NEWS ◆ GAZZETTA DELLA LOMBARDIA.IT ◆ 16 GENNAIO 2024

“Serve più attenzione sui costi energetici delle famiglie”: lo afferma in una nota la Presidente di ANAPIC, Lucia Rizzi. Con le disposizioni adottate con il DL 131/2013 le misure straordinarie finanziate dal governo per contenere i costi energetici sono terminate al 31/12 /2013.

Nessuna disposizione ulteriore è stata adottata in merito a un contributo complementare straordinario da sommare a quello del bonus sociale ordinario.

Non è stato rifinanziato l'azzeramento degli importi tariffari legati alle voci di Oneri Generali di Sistema in ambito gas, che sono state valorizzate ora tutte a valori diversi da 0.

Non è stata prorogata l'applicazione al 5 % per la fatturazione del GAS naturale.

Tutto questo peserà immediatamente sulle famiglie.

Il problema del fabbisogno energetico non è un problema emergenziale, ma strutturale.

L'esperienza degli ultimi mesi ci ha insegnato che i bonus (es. 110%) non sono gli strumenti migliori per affrontare queste situazioni e anzi tendono a diventare inadeguati oppure a prolungarsi oltre la loro naturale scadenza.

Per affrontare dunque il problema dei costi energia in rapporto alle persistenti difficoltà economiche delle famiglie, sarebbe perciò più idonea una misura strutturale.

A tale proposito si potrebbe ipotizzare un intervento sull'iva che favorisca consumatori e produttori riducendo o mantenendo bassa l'aliquota e trasferendo gli aumenti sulle

aliquote sui soggetti esterni che speculano su questi aumenti oppure rivendono a costo maggiorato dell'energia che transita o è prodotta nel nostro territorio.

L'esperienza degli ultimi anni ha evidenziato l'importanza delle risorse strategiche energetiche mostrando come sia quanto mai opportuno che in un Paese come l'Italia che produce poca energia, le stesse siano mantenute ad un livello particolarmente alto onde evitare di rimanere vittima di crisi improvvise come quella che si sta profilando nel Golfo Persico.

E' oltremodo difficile ipotizzare che i condomini in cui la principale preoccupazione è pagare le bollette siano disponibili ad investire in riqualificazione ammodernamento messa in sicurezza e altri adempimenti che la necessità, le normative o le direttive Europee ci impongono di adottare.

“Siamo pronti, come categoria degli amministratori di condominio, a dare supporto al Governo in tal senso - così conclude la sua nota Lucia Rizzi -, individuando le criticità dei sovra costi nel mondo del condominio e proponendo soluzioni utili al risparmio per le famiglie”.



Le spese devono essere pagate dal vero condomino... non da chi finge di esserlo

◆ REDAZIONALE ◆ PRINCIPIO DELL'APPARENZA

Non è possibile fare gravare su chi non è proprietario gli oneri condominiali che competono solo al titolare del bene, anche se le delibere di approvazione delle spese non sono state impugnate.

In condominio le spese condominiali devono essere pagate dal vero proprietario dell'unità immobiliare e non da chi solo appare come tale, non essendo quest'ultimo passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziale promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza (cass.n.574/2011).

Il principio lo avevano già affermato le Sezioni Unite della Suprema Corte (n.5035/2002), ma evidentemente l'intervento non è stato sufficiente per definitivamente risolvere una questione che aveva per il vero trovato opposta soluzione in più remote pronunce (Cass. n. 2617/99 ; Cass. n.907/81) secondo cui il principio dell'apparenza del diritto ben poteva essere invocato anche in tema di condominio di edifici ai fini dell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle quote condominiali, da richiedersi quindi legittimamente a colui che con il suo costante comportamento aveva indotto l'amministratore a ritenerlo proprietario di un appartamento invece appartenente ad un altro. L'amministratore disattento e magari pigro nell'aggiornare il libro dell'anagrafe condominiale anche semmai, come suo obbligo attraverso un controllo presso i pubblici registri, può cadere in errore e richiedere un decreto ingiuntivo per il pagamento di quote di spesa nei confronti, ad esempio, del marito della condomina, sul presupposto che costui ha da sempre tenuto una condotta tale da lasciare intendere di essere l'effettivo proprietario del bene: lo può trarre in inganno il fatto non solo dalla sua reiterata partecipazione alle assemblee senza alcuna delega da parte della di lui moglie, ma anche dal suo pacifico ritiro di tutta la corrispondenza che gli si invia a suo nome, nonché dal regolare pagamento delle spese condominiali che vengono a lui richieste.

L'intervento della Suprema Corte

Apparentemente di facile soluzione, la questione ha richiesto invece l'intervento della Suprema Corte, che non ha avuto dubbi però a confermare che nel condominio, in quanto mero ente di gestione, difettano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, talché è il vero proprietario dell'unità immobiliare sita in con-



◆ NOME E COGNOME
Augusto Cirila

◆ PROFESSIONE
Avvocato



dominio l'unico legittimato passivo verso l'azione giudiziale promossa dall'amministratore per il recupero della quota delle spese di competenza dell'unità immobiliare stessa e non già chi, anche attraverso un univoco comportamento, possa apparire tale.

Il cosiddetto "principio dell'apparenza" è dettato, infatti, dall'esigenza di tutelare la buona fede del terzo che senza sua colpa fa affidamento su una determinata situazione diversa dalla realtà di diritto, senza che il terzo abbia immediata possibilità di accorgersene.

È tipico il caso dell'apparente rappresentato che si sia comportato nel mondo esterno con modalità tali da ingenerare nel terzo la plausibile convinzione della effettiva sussistenza della rappresentanza.

In tale caso, l'apparente rappresentato è tenuto a far fronte agli obblighi assunti in suo nome dal "falsus procurator", cosa che non accadrebbe al di fuori dell'applicazione del principio in questione in quanto gli obblighi assunti da quest'ultimo in nome altrui non sorgerebbero né in capo a lui – non avendoli egli assunti in nome proprio – e né in capo all'apparente rappresentato, mancando la rappresentanza. Il terzo in buona fede resterebbe così pregiudicato nei suoi diritti e nei suoi interessi per aver confidato senza sua colpa nella validità e nell'efficacia del contratto eventualmente stipulato.

Anche nella materia condominiale si è posta l'esigenza di tutelare l'affidamento incolpevole che l'amministratore può fare su una situazione apparente onde evitare il grave pregiudizio di non potere procedere al recupero del credito del condominio.

L'esistenza di un sistema di pubblicità per i beni immobili non è di per sé sufficiente a consentire ai terzi - e quindi all'amministratore del condominio - di accertare la vera realtà giuridica riguardante la proprietà del bene.

È innegabile che il comportamento posto in essere da chi si



presenta ai terzi come condomino senza essere proprietario dell'immobile costituisce una violazione dei più generali doveri di correttezza e di informazioni che devono trovare invece indiscutibile rispetto all'interno del condominio.

Va detto però che il principio dell'apparenza non è un istituto di carattere generale e può pertanto trovare limitata applicazione, oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge, quando la posizione del terzo necessita di tutela in relazione alla corrispondenza fra la situazione apparente e quella reale.

Esso ha quindi una propria peculiarità che ne impedisce l'impiego in situazioni diverse da quelle strettamente ipotizzate, quali appunto quelle che già trovano nella legge una compiuta disciplina. Il che lo rende estraneo alla materia degli oneri condominiali, per il pagamento dei quali, trattandosi di obbligazione *propter rem*, che grava cioè sull'effettivo titolare del bene, esiste il criterio oggettivo di responsabilità appunto costituito dalla proprietà dell'immobile e non certo dall'apparenza del titolo di proprietà.

Lo stesso art. 63 Disp. Att.c.c., laddove prevede che chi subentra nei diritti del condomino resta obbligato in solido con questo per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, conferma che il criterio per individuare il soggetto tenuto al versamento è costituito dalla situazione proprietaria e non da quella apparente.

Diversamente, se fosse sufficiente individuare il soggetto tenuto al pagamento delle spese condominiali in colui che di volta in volta appare come proprietario dell'immobile, tale disposizione neppure avrebbe ragione di esistere.

Il dovere di ciascun condomino di rendere noto all'amministratore tale circostanza trova oggi grave sanzione, ad esempio, nell'ultimo comma dell'art. 63 disp.att.c.c. secondo cui chi vende l'immobile resta obbligato solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati fino al momento

in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento.

Trova comunque giustificazione nel più generale dovere di correttezza a cui devono ispirarsi i rapporti tra condomini e tra costoro e il condominio.

Ciò non esime l'amministratore dallo svolgere comunque tutte le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per esattamente individuare i condomini suoi mandati, indipendentemente dalle comunicazioni che gli pervengono (o dovrebbero pervenirgli) dai propri amministrati.

Si consideri peraltro che, così operando, non solo individua esattamente il vero condomino a cui richiedere il pagamento delle spese condominiali, ma anche viene a conoscenza di chi dovrà essere invitato a partecipare all'assemblea.

Come tutti gli incarichi, anche quello dell'amministratore di condominio deve svolgersi con l'ordinaria diligenza, talché è doveroso da parte sua adoperarsi per individuare con precisione i condomini residenti o meno nello stabile da lui amministrato, attraverso preventive visure presso i pubblici registri immobiliari o anche, più semplicemente, raccogliendo informazioni dagli altri condomini eventualmente legati da rapporti di amicizia o di parentela con coloro per i quali possono sorgere dubbi sulla titolarità dell'immobile oppure sull'effettivo luogo di residenza.

E' ormai più che consolidato il principio (Cass. n.156967/20; Cass n.18793/20) per cui le spese ordinarie, quand'anche deliberate prima dell'atto di compravendita, devono comunque essere sopportate dal nuovo condomino.

Sebbene infatti tali spese siano approvate dall'assemblea in sede preventiva, la loro erogazione non dipende direttamente dall'esecuzione della delibera, ma dal dovere dell'amministratore di provvedere alla manutenzione dei beni comuni ed alla erogazione dei servizi in favore di tutti i condomini.

Trattasi dunque di spese che devono essere sostenute anche in assenza di un preventivo, cioè anche quando l'assemblea non ha provveduto a deliberarlo. L'obbligo del condomino di pagarle deriva dalla gestione stessa dell'amministratore e non già dalla delibera che le approva in via preventiva. Detta delibera non assume infatti valore costitutivo, ma semplicemente dichiarativo.

Diverso ragionamento va invece fatto per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, che devono necessariamente essere prima deliberate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e, soprattutto, nella loro entità economica, così da consentire ai singoli condomini di esattamente individuare gli esborsi che andranno a sopportare. In tal caso la delibera assume indiscutibilmente valore costitutivo: il che comporta che l'obbligo di contribuire alla relativa spesa discende non già dalla funzione gestionale dell'amministratore, ma direttamente dalla delibera dell'assemblea.

Simile ragionamento porta allora a ritenere che in caso di vendita, in difetto di preciso accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente, l'onere di pagare le spese inerenti gli interventi straordinari grava su colui che era condomino al momento in cui è stata assunta la relativa delibera da parte dell'assemblea, a nulla rilevando il fatto che tali opere siano state eseguite successivamente alla stipula dell'atto di compravendita.

L'obbligo di contribuire alle spese prescinde dall'impugnazione della delibera

Le spese condominiali vanno comunque pagate.

La legge è chiara nello stabilire che nessun condomino può sottrarsi dal contribuire alle spese necessarie per la conservazione dei beni comuni o per l'erogazione dei servizi nell'interesse di tutti, neppure rinunciando ai propri diritti sulle cose e sui servizi predetti. Le spese inerenti all'ordinaria gestione del condominio neppure necessitano di una loro preventiva approvazione, dovendovi l'amministratore provvedere in forza dei precisi obblighi impostigli dalla legge. È in sede di consuntivo che tutte le spese devono invece essere sottoposte all'approvazione dell'assemblea, unitamente al piano di riparto definitivo.

Con l'approvazione del consuntivo l'amministratore adempie il proprio compito di rendere comunque conto ai condomini del proprio operato al termine della gestione; con quella del riparto egli ottiene invece la legittimazione di agire nei confronti dei condomini morosi per il recupero delle somme da loro con certezza dovute.

Per potere espletare al meglio il proprio incarico l'amministratore deve avere i mezzi finanziari ed economici per dare concreta esecuzione alle delibere di volta in volta assunte dall'assemblea.

Se da un lato, infatti, gli è imposto di svolgere il mandato con diligenza e professionalità, dall'altro è anche fatto ob-

bligato al singolo condomino di fornirgli la necessaria provvista per consentirgli di far fronte ai pagamenti in favore dei vari fornitori del condominio.

È la legge che, all'art. 1130 c.c., attribuisce all'amministratore il preciso compito di incassare dai condomini le quote di spesa di loro competenza e di far fronte con esse alla manutenzione delle parti comuni e all'erogazione dei servizi in favore della collettività condominiale.

Il tutto può però avvenire solo a seguito dell'approvazione consuntiva delle spese e del loro riparto da parte dell'assemblea: la richiesta al condomino di pagare le quote di sua spettanza deve essere contestuale alla dimostrazione dell'avvenuta approvazione delle spese stesse e del loro riparto tra i condomini secondo le tabelle millesimali risultanti dal regolamento o da altro diverso titolo. È ben noto che, a fronte del mancato pagamento delle spese condominiali, l'amministratore può agire giudizialmente nei confronti del condomino moroso ed ottenere nei di lui confronti l'emissione di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

Può però accadere che la delibera di approvazione delle spese venga impugnata (ai sensi dell'art. 1137 c.c.) dal condomino assente o dissenziente e che l'amministratore, indipendentemente da ciò, proceda giudizialmente nei di lui confronti per il recupero del credito del condominio.

Dopo non pochi contrasti giurisprudenziali si è giunti a stabilire che non è consentito al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo di sospendere il giudizio in attesa della decisione che si andrà ad assumere (con molta probabilità da altro giudice) circa la validità o meno della delibera posta a fondamento del decreto ingiuntivo stesso, di quella cioè con cui i condomini hanno approvato il rendiconto consuntivo della gestione. Egli deve infatti limitarsi ad accertare che il decreto ingiuntivo sia stato emesso sulla base di deliberazioni assunte dall'assemblea dei condomini, che il riparto applicato sia conforme a legge, che l'opponente abbia o meno fornito la prova di aver versato le somme tutte di cui al decreto e, soprattutto, che il giudice dell'impugnazione non abbia disposto la sospensione della delibera assembleare contestata. Il resto non conta perché il dovere del condomino di corrispondere le quote di spesa necessarie per permettergli di godere delle cose e dei servizi comuni non trova origine nella delibera con cui viene approvato il consuntivo della gestione ed il relativo riparto, ma dal fatto che egli è proprietario di una unità immobiliare sita nel complesso condominiale. Al giudice dell'opposizione è dato solo di valutare se la delibera su cui si fonda la pretesa creditoria del condominio presenti aspetti di nullità, nel qual caso può pronunciarsi in merito ed accogliere la proposta opposizione.

La delibera di approvazione delle spese non ha natura costitutiva del diritto di credito del condominio verso il singolo proprietario, ma serve solo per dichiararne l'esistenza: tanto è vero che, quand'anche tale delibera venga meno per

qualsiasi motivo, non per questo cessa obbligo del condomino di contribuire alle spese.

Può semmai perdere efficacia il decreto ingiuntivo emesso sulla base di una delibera dichiarata invalida, che ben potrà essere poi sostituita da una successiva delibera invece validamente assunta.

Non v'è dubbio che le decisioni adottate dall'assemblea, quand'anche impugnate avanti l'autorità giudiziaria, siano obbligatorie per tutti i condomini, salvo che ne sia ordinata la sospensione da parte del giudice in quanto ritenute gravemente lesive del diritto del condomino impugnante ed in grado quindi di arrecargli un pregiudizio irreparabile.

Del pari, la legge attribuisce all'amministratore il diritto-dovere di richiedere ed ottenere una ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva nei confronti del condomino moroso, anche nel caso in cui questi abbia proposto opposizione alla delibera di approvazione delle spese. Il che sta a significare che il presupposto del provvedimento che ingiunge il pagamento è soltanto il persistere dell'efficacia esecutiva della deliberazione assunta dall'assemblea e che l'oggetto del giudizio innanzi al giudice dell'opposizione è semmai il solo accertamento della persistenza di tale efficacia e del conseguente obbligo del condomino di pagare le spese dovute al condominio sulla base della ripartizione approvata dalla collettività condominiale.

La valutazione circa la validità della stessa spetta soltanto al giudice investito dell'impugnazione della delibera e a nessun altro, salvo il caso in cui tale delibera appaia palesemente nulla o addirittura inesistente, nel qual caso la sospensione del giudizio di opposizione all'ingiunzione di pagamento può trovare più logico fondamento rispetto all'ipotesi di semplice annullabilità.

In conclusione, può dirsi che il principio dell'apparenza del diritto è dettato dall'esigenza di tutelare la buona fede del terzo che senza colpa abbia fatto affidamento su una errata situazione giudica, così da trovarsi poi pregiudicato nel dare soddisfazione ad un proprio legittimo diritto.

È fuori dubbio che il condominio sia una delle parti del rapporto che si instaura con il debitore-singolo condomino e non possa qualificarsi come terzo.

Il rapporto giuridico tra il condominio e il condomino esiste nella realtà in quanto collegato con l'effettiva proprietà dell'immobile in condominio e quindi ad una situazione oggettiva che non può essere minimamente influenzata dal pur falso comportamento tenuto dall'apparente condomino. La tutela dell'apparenza deve restare esclusa laddove sia prevista, come nel nostro ordinamento, una particolare forma di pubblicità che permetta di portare a conoscenza dei terzi una situazione giuridica sulla quale fare sicuro affidamento: dove esiste una precisa forma di pubblicità non può trovare applicazione il principio dell'apparenza, così che la tutela di esso non può essere invocata da colui che neglentemente abbia trascurato di operare le opportune verifiche, preferendo invece affidarsi a quanto risulta di fatto. La pubblicità è un limite all'efficacia dell'apparenza per cui il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato quando la situazione che si pretende apparente sia in contrasto con situazioni giuridiche risultanti dalla pubblicità legale. Solo il vero condomino – e non anche chi si comporta come tale senza esserlo – risulta legittimato passivamente rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore del condominio per il recupero delle quote di spese di competenza dell'unità immobiliare di proprietà di costui.



CB Cert

www.cbcert.it - info@cbcert.it

39 (085) 9506085

I suoi servizi: Sistemi di Gezione; ispezioni&audit

CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare



MONDO
PROFESSIONISTA

CON UNIPOLSAI MONDO PROFESSIONISTA PROFESSIONI LIBERALI PROTEGGI IL VALORE DELLA TUA ATTIVITÀ CON COPERTURE SPECIFICHE E GARANZIE PERSONALIZZABILI.



TUTELATI
NELL'UTILIZZO
DELLA F.E.A.*



SALVAGUARDA
IL TUO RUOLO
DI REVISORE
DI CONDOMINIO



PROTEGGI LA
TUA ATTIVITÀ DI
COMPRAVENDITA
E LOCAZIONE



DIFENDITI
GRAZIE ALLA
TUTELA LEGALE

*Firma Elettronica Avanzata

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
39682@unipolsai.it

Delibera illegittima o invalida: questo è il problema

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ DELIBERE ASSEMBLEARI

Quando l'Amministratore viene nominato con delibera illegittima, cosa deve fare?

Nella vita del Condominio può capitare che la delibera di nomina del nuovo Amministratore possa essere illegittima o invalida.

In tale situazione l'Amministratore può trovarsi in difficoltà, in quanto da un lato è stato eletto, ma dall'altro la delibera presa dall'assemblea può essere annullabile o nulla, pertanto impugnabile e quindi la sua nomina non valida.

Per analizzare il caso di specie, occorre partire dal dettato dell'art. 1137 c.c. dal titolo "Impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea", che al III^a comma prevede: "L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria". Pertanto anche una delibera irregolare, fintanto che non viene sospesa da un Giudice rimane efficace e va attuata. Alla luce di tale previsione, come regola generale, credo che si possa affermare che qualora l'Amministratore sia in carica in forza di una delibera impugnabile, questi debba iniziare a svolgere il suo incarico, magari avendo cura di convocare quanto prima una nuova assemblea che possa "regolarizzare" o "ratificare" la sua nomina potenzialmente viziata. In tal modo, dopo che la nuova assemblea lo avrà eletto nel rispetto dei dettami legislativi, egli potrà operare con tutta tranquillità.

Si tenga altresì presente che un Condominio non può rimanere senza un Amministratore, in quanto verrebbe messa a grosso rischio la vita stessa del Condominio, in quanto non ci sarebbe più un soggetto che si occupi dell'erogazione dei servizi condominiali. Pensiamo alla mancata riscossione dei contributi per oneri condominiali, il mancato pagamento delle utenze, con rischio di sospensione della luce e del gas, la scadenza della polizza RC globale fabbricati che rimarrebbe impagata, esponendo i condòmini a gravissimi rischi di rispondere direttamente per i danni, un guato alla centrale termica durante l'inverno ecc.

Sul punto la Suprema Corte di Cassazione s'è pronunciata con una recentissima ed interessante Ordinanza, che prendeva in esame il caso di un Amministratore rieletto dall'assemblea, benchè revocato giudizialmente, e quindi in violazione dell'art. 1129, comma XIII c.c. che recita: "In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato". Nel caso di specie l'Amministratore rieletto, benchè revocato giudizialmente, e quindi in forza di una delibera illegittima, aveva firmato la procura ad un legale affinché si presentasse



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

◆ CONTATTI
francesco.galli@studioavvocato.net
www.condominielocazioni.com



un Ricorso per Decreto Ingiuntivo al fine di recuperare delle ingenti spese condominiali impagate. Il condòmino moroso aveva fatto opposizione al Decreto Ingiuntivo basandosi unicamente sulla irregolare nomina dell'Amministratore, e quindi la sua carenza dei poteri di conferire un mandato ad un avvocato, senza contestare nel merito il debito ingiunto monitoriamente. Approdata la vicenda innanzi alla Corte di Cassazione, questa, in un passaggio della motivazione della sua decisione, aveva sostenuto che ".... in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. Tale interpretazione trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore, e rende irrilevante la questione dell'esatta natura della delibera presa dall'assemblea in violazione del divieto posto dall'art. 1129 c.c., comma 13, introdotto dalla L. n. 220 del 2012 (nulla ovvero annullabile), in quanto l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio" (Cassazione Civile, Sez. II, n. 35979 del 27.12.2023). Personalmente, per le motivazioni da me esposte, condivido pienamente la pronuncia della Suprema Corte, che ha interpretato correttamente le norme. :

Acqua - prevenire è meglio che curare

◆ REDAZIONALE ◆ TUBATURE OBSOLETE

Oltre il 70% delle tubazioni di acqua potabile domestiche è obsoleta.

RISCHI TUBATURE VECCHIE

L'acqua che sgorga dai nostri rubinetti è senza dubbio potabile. La sua qualità viene garantita dai gestori del sistema idrico nazionale solamente fino al contatore.

Cosa significa? Significa che dall'acquedotto al contatore, si garantisce la potabilità dell'acqua. Dal contatore al rubinetto, la qualità dell'acqua dipende da qualcosa che riguarda esclusivamente la gestione individuale o condominiale della propria abitazione, ovvero dalla condizione delle tubature.

Per usufruire di un'acqua priva di sostanze nocive come il piombo, non basta quindi affidarsi alla potabilità dell'acqua garantita dalla legge. Bisogna preoccuparsi dello stato di salute delle proprie tubature.

Specialmente se si vive in case costruite prima degli anni '60, le tubature potrebbero essere usurate, piene di ruggine, piombo o calcare.

Tra tutte, il piombo costituisce la sostanza più pericolosa per la nostra salute. Il piombo è un metallo tossico che può causare disturbi neurologici e del comportamento, malattie cardiovascolari, ritardi nello sviluppo neurologico dei bambini, problemi ai reni, ipertensione, ridotta fertilità, aborti, ritardo nella maturazione sessuale e alterato sviluppo dentale.

Controllare la qualità delle tubature di casa è un buon modo per prevenire malattie e rischi per la salute.

I due sintomi delle tubature vecchie.

- **Acqua color marrone-rossastro.** Se l'acqua assume questa colorazione, significa che c'è presenza di depositi ferrosi, come ruggine, dovuta a tubature vecchie e in stato di deperimento; anche se facendo scorrere l'acqua, il problema sembra risolversi, risulta indispensabile procedere ad un controllo e attivare procedure di protezione e ripristino dell'integrità delle condotte



- ◆ **NOME**
AQUARIA
- ◆ **CONTATTI**
www.aquaria.eu
- ◆ **SERVIZI**
ACQUA Settore Industriale e Condominiale
ARIA Settore Residenziale e Commerciale

interne.

- **Popolazione biologica** Comprende tutte quelle forme di vita quali batteri, funghi, alghe e lieviti, la cui crescita è favorita, **dal calore, dalla presenza di ossigeno e depositi, da inquinamenti accidentali e da condizioni impiantistiche sfavorevoli.**

Tali micro-organismi sopravvivono e proliferano nei detriti/incrostazioni presenti nell'impianto.

La loro crescita è favorita da:

- **presenza di ossigeno** (indispensabile per i batteri aerobici)
- **basse temperature** (37/38°C è la temperatura ottimale per la crescita di batteri e funghi)
- **presenza di sostanze organiche** (nutritive per i batteri)
- condizioni di **ristagno** (sotto ai depositi fangosi crescono i batteri anaerobici, il cui metabolismo promuove la formazione di pile localizzate di corrosione).
- **depositi calcarei** (sono ambienti ottimali per lo sviluppo dei batteri).

I batteri, se isolati, non sono pericolosi. Tuttavia la crescita batterica porta ad un deposito di limo biologico (**biofilm**)

sulle pareti delle tubazioni che, se non opportunamente contrastato, riduce lo scambio termico ed il passaggio dell'acqua.

Il biofilm è difficilmente penetrabile e può essere rimosso solo con appositi prodotti (biocidi) o trattamenti specifici.

I comuni meccanismi d'incrostazione

- **Particolato** – E' costituito da sedimenti di ruggine, solidi sottili e altri solidi in sospensione.
- **Cristallizzazione** – Il carbonato di calcio è il componente predominante del deposito duro e tenace ed è particolarmente evidente in processi di trasferimento di calore. Una concentrazione di solidi disciolti dovuti ad una parziale ripetuta evaporazione dell'acqua è il fattore principale che provoca il calcare.
- **Reazione chimica (fouling)** – Questo tipo di incrostazione si verifica quando le deposizioni si formano come risultato di una reazione chimica.
- **Corrosione (fouling)** – E causata da una reazione chimica che coinvolge la superficie dello scambiatore di calore. (ndr dati riportati nel grafico qui riprodotto)



Lo stato di salute delle tubazioni interne e il suo mantenimento corrisponde a:

- • **Efficienza Energetica/Economia Gestionale**
- • **Salute e Sicurezza**
- • **Riduzioni Sprechi**
- • **Evitare interventi strutturali Onerosi**

Prevenzione: da sempre la migliore strategia che possiamo offrirvi per avere un Acqua Sicura, Salubre, Efficiente e Economizzare il Vivere Quotidiano.

Soluzioni avanzate per la qualità dell'acqua e dell'aria residenziale

MONITORAGGIO AMBIENTALE

Il monitoraggio della qualità dell'aria è un'esigenza sempre più attuale. Tuttavia le classiche reti di monitoraggio non consentono, per motivi di costo, una conoscenza esaustiva in molte aree urbane. AQUARIA, oltre a proporre i classici campionatori attivi propone i più innovativi campionatori diffusivi



Proprietà esclusiva: limitazioni imposte da regolamento condominiale

◆ REDAZIONALE ◆ LIMITAZIONI DA REGOLAMENTO ◆ SERVITÙ RECIPROCHE

Nel regolamento condominiale possono essere presenti delle clausole che restringono la facoltà dei singoli condomini di godere delle rispettive proprietà private; esempio frequente è il divieto di svolgere alcune attività all'interno delle unità immobiliari. Dette restrizioni/ limitazioni dell'autonomia privata in ambito condominiale devono essere approvate da apposita assemblea condominiale e approvate da tutti i condomini quale espressione di una volontà contrattuale in tale senso espressa ovvero la volontà di limitare i diritti reali contenuti negli atti di acquisto. Trattasi pertanto di servitù reciproche tra condomini ovvero di un peso gravante su ciascuna unità immobiliare nella quale non vi sarà una totale libertà di utilizzazione della proprietà esclusiva, incidendo in maniera negativa sui singoli immobili ma nel contempo a favore delle altre unità immobiliari.

In altre parole, con questa pattuizione, ogni immobile ha un diritto di servitù corrispondente al medesimo dovere degli altri condomini di astenersi dallo svolgere le attività indicate nel regolamento condominiale ex art. 1027 c.c.: "la servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'u-



◆ NOME
Sara Motzo

◆ PROFESSIONE
Avvocato

◆ CONTATTI
www.studiolegalemotzo.it
info@studiolegalemotzo.it

tilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario".

Queste limitazioni però, per essere validamente opposte a soggetti terzi - che quindi non hanno partecipato a detta volontà contrattuale - dovranno essere legalmente trascritte.

Posto quanto sopra, è bene ricordare che dette limitazioni, proprio perché incidono sulle singole proprietà private con l'imposizione di un peso e/o di una limitazione, devono essere espresse nel regolamento condominiale in maniera chiara e precisa.



Non potrà, pertanto, essere considerata valida una clausola che impone ai condomini limitazioni in maniera generica e approssimativa, per esempio, attraverso una mera ed esemplificativa elencazione di attività vietate o attraverso un generico riferimento ad attività che creano pregiudizi, quale per esempio il disturbo della tranquillità dello stabile.

Sarà quindi necessario far riferimento a una interpretazione letterale di quanto indicato nel regolamento condominiale, purché formulato in maniera specifica e chiara e coerente con il contesto generale del regolamento stesso ex art. 1363 c.c.: "le clausole del contratto si interpretano le une per mezzo delle altre, attribuendo a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto".

Quanto sopra trova conferma in giurisprudenza e in particolare nella recente sentenza resa dalla Suprema Corte di Cassazione n. 15222 del 30 maggio 2023: "Configurandosi, appunto, tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Il contenuto di tale diritto di servitù si concreta nel corrispondente dovere di ciascun condomino di astenersi dalle attività vietate, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fundi*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condomini a far cessare impedimenti e turbative" (Cass. Civ. n. 15222/23).

Si ricorda, invece, che qualora detta limitazione all'utilizzo dell'unità immobiliare crei danni ad un conduttore, e quindi non al proprietario del bene, il primo potrà eventualmente fare ricorso alle tutele di cui all'art. 1585 c.c. ("Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima") e art. 1586 c.c. ("Se i terzi che arrecano le molestie pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni. Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto ad assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi"), ma non ha legittimazione ex art. 1137 c.c. per impugnare l'eventuale delibera assembleare che istituisce dette servitù (Cass. Civ. n. 15222/23, Vd. anche Cass. n. 19608/20; Cass. Civ. n. 7609/87).



Anno nuovo... problemi vecchi!

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Buon 2024, anche se in fondo sembra di non esserci mai fermati...

Ecospi, società milanese leader nel settore delle Sanificazioni Ambientali, vuole portare questo mese all'attenzione degli Amministratori di Condominio il problema della presenza e dello stazionamento dei volatili negli Ambienti Privati e Comuni.

Negli spazi urbani, la convivenza con Piccioni, Colombi, Cornacchie e altri Uccelli, può portare a numerosi Disagi di Natura Igienica, Estetica e Sanitaria.

Gli amministratori di condominio, già oberati di lavoro, devono affrontare il problema dell'allontanamento di questi volatili e dell'asportazione del Guano in modo efficace, incruento e rispettoso dell'ambiente.

In questa situazione, Ecospi si presenta come la scelta ideale, con oltre 75 anni di esperienza e squadre di "Super Tecnici" addestrati e preparati per intervenire rapidamente e con successo.

ECOSPI

Guidata con passione e competenza da **Daniele Squatriti**, **Ecospi** si distingue per la sua lunga storia di successi nel settore della Sanificazione Ambientale.

Opera in Lombardia e nelle regioni limitrofe, offrendo una vasta gamma di servizi.

Il 2023 ha visto un incremento del numero di chiamate legate al problema della presenza di volatili e i tempi di risposta e soluzione del problema da parte di Ecospi sono stati da record. Solo clienti soddisfatti!

Super Tecnici Ecospi: garanzia di efficienza e professionalità

Ciò che rende differente Ecospi sono le squadre di "Super Tecnici", ormai conosciuti a Milano e in tutta la Lombardia per la loro abilità nel risolvere ogni tipo di problema legato alla presenza di volatili indesiderati. La loro formazione specifica garantisce la massima competenza nell'affrontare situazioni complesse, offrendo soluzioni su misura per Privati, Condomini, Enti Pubblici, Aziende e Grandi Superfici. La rapidità di intervento è un altro tratto distintivo dei "Super Tecnici" Ecospi. La tempestività nell'affrontare il problema è fondamentale, specialmente quando la presenza di Piccioni o altri Uccelli diventa un'emergenza per lo spazio in cui si vive e lavora.

Gli Amministratori possono contare su un servizio veloce ed efficiente che risponde prontamente alle loro esigenze, garantendo la sicurezza e il benessere degli abitanti.



◆ NOME
Daniele Squatriti

◆ PROFESSIONE
Titolare Ecospi

◆ CONTATTI
info@ecospi.it
www.ecospi.it



◆ SERVIZI

Servizi: Sanificazione e Disinfestazione Condomini, Derattizzazione, Deanzarizzazione, Allontanamento Volatili, Deblattizzazione, Allontanamento Insetti Molesti, Chiusura Canne di Convogliamento Rifiuti Urbani.

Rispetto per l'Ambiente, una priorità

Ecospi risolve ogni tipo di problema legato alla presenza di Volatili in modo Sostenibile e Rispettoso dell'Ambiente. I "Super Tecnici", durante l'Allontanamento Volatili, adottano approcci che non causano alcun Dolore agli Animali, rispettando l'Ambiente circostante. Questa attenzione al Benessere degli Animali è un Valore fondamentale di Ecospi, che dimostra come sia possibile conciliare la gestione delle emergenze con un profondo Rispetto per la Natura.

Ecospi: un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo

La filosofia di Ecospi è sintetizzata nel motto "un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo" e "sempre Presenti perché Mai Assenti". Questa visione abbraccia l'idea che la qualità dei servizi offerti dall'azienda contribuisca a migliorare la Qualità della Vita delle Persone e dell'Ambiente circostante. Gli Amministratori di Condominio che scelgono **Ecospi** possono contare su un partner affidabile e competente, capace di risolvere le sfide legate alla presenza di Volatili in modo Efficiente, Etico e Rispettoso.

Contattateci ora allo 02 65 55 926

ECOSPI s.r.l.

Sede Commerciale: Via San Vincenzo, 18 - 20123 Milano - tel. 02.655.59.26 - 02.659.23.63 r.a. - fax 02.655.19.34

Sede legale: Via Milano, 39 - 20034 S. Giorgio s/Legnano (MI) - N. Reg. Imp. MI / C.F. / P.IVA 12286500157 - Cap. Soc. Euro 100.000 i.v.

Filiale di Parma: Via Ariosto, 3 - 43100 Parma - tel./fax 0521-242.938

Cell. Aziendali: +39 380 36 30 496 +39 380 3616 864

E-mail: info@ecospi.it - Pec: ecospisrl@gigapec.it -

Internet: https://www.ecospi.it

ECOSPI
sanificazione ambientale

L'intervento dei super tecnici:

Prima e dopo Allontanamento volatili

Prima

1.



2.



Dopo

3.



4.



un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo



DISINFESTAZIONE



DEANZARIZZAZIONE
LARVICIDA - ADULTICIDA - SVERNANTI



DISINFESTAZIONE
INSETTI MOLESTI



DISINFESTAZIONE
NELL'INDUSTRIA
AGRO ALIMENTARE



DEANZARIZZAZIONE
CON ECOSPI ANCHE SE PIOVE... ZANZARE NO PROBLEM!!!



ALLONTANAMENTO
VOLATILI



DERATTIZZAZIONE



IGIENE COLONNE
PATTUMIERA



ASPORTAZIONE
GUANO E BONIFICA
DEL SOTTOTETTO



DISINFEZIONE



ALLONTANAMENTO
RETTILI



BANCHE DATI

ECOSPI
sanificazione ambientale

WhatsApp e Condominio: Come affrontarlo nel rispetto del GDPR

◆ REDAZIONALE ◆ WHATSAPP ◆ CONDOMINIO

L'utilizzo di WhatsApp per i gruppi dei condomini può essere un'opzione valida, ma solo se viene gestito con attenzione e responsabilità

Nel mondo sempre più connesso di oggi, l'uso di WhatsApp per semplificare le comunicazioni appare la soluzione più semplice ed efficace. Così appare a prima vista, grazie alla semplicità del mezzo.

Ma non sempre le soluzioni semplici apparentemente lo sono poi realmente. A volte soluzioni semplici possono nascondere grandi insidie, anche se è altrettanto vero che a volte soluzioni semplici risolvono problemi complessi, a patto di comprenderne realmente l'uso e le problematiche.

Si racconta che gli americani abbiano inventato una penna spaziale che può scrivere in assenza di gravità, mentre i russi avrebbero risolto lo stesso problema usando una semplice matita. Questa storia, sebbene affascinante, è in gran parte inesatta. Tuttavia, può servire come una potente metafora. WhatsApp può essere considerato un punto di partenza comodo per gestire le comunicazioni condominiali. Ciononostante, è fondamentale riconoscere che questa piattaforma potrebbe non offrire il livello di standardizzazione e sicurezza dei dati per una gestione condominiale avanzata. Dal punto di vista del Capability Maturity Model Integration (CMMI), l'utilizzo di WhatsApp nei gruppi dei condomini corrisponde a un basso livello di maturità CMMI, specificamente al livello 2, che si concentra su una gestione reattiva dei problemi. Nonostante sia una soluzione pratica, rappresenta un punto di partenza immaturo quando si tratta di processi condominiali strutturati e della gestione delle normative sulla protezione dei dati personali (GDPR).

Immaginiamo l'esigenza di dover inviare a un condominio l'informazione che il lunedì successivo verrà chiusa l'acqua dello stabile. La prima idea che può venire a tutti sarebbe quella di aprire quello che nello strumento viene chiamato "Gruppo", ovvero un certo numero di persone che possono collettivamente scambiarsi informazioni. Essendoci un uso dei dati personali in ambito professionale, è nostro dovere domandarci se questa azione possa avere delle ripercussioni riguardo al GDPR.

Una delle prime considerazioni riguarda il consenso. È essenziale che i membri del condominio partecipino ai gruppi WhatsApp in modo volontario e consapevole. Una soluzione a questo problema potrebbe consistere nella creazione di un gruppo chiuso, in cui i membri possono aderire solo previa esplicita approvazione. In questo modo, l'amministratore può gestire con precisione chi ha accesso al gruppo, rispettando la volontà dei condomini.



Inoltre, la trasparenza è fondamentale. I membri dovrebbero essere informati che il loro numero di telefono sarà visibile a tutti una volta che aderiranno al gruppo. Questa chiara comunicazione assicura che tutti i condomini siano consapevoli delle implicazioni della loro partecipazione.

Un altro aspetto cruciale riguarda la gestione dei dati personali. La condivisione non autorizzata di dati personali tra i membri può rappresentare un serio rischio per la privacy. Pertanto, è consigliabile creare una lista di distribuzione per gli inviti al gruppo e conservare le risposte ai messaggi esplicativi, in modo da documentare il consenso dei membri e tracciare le adesioni. L'informativa sulla privacy deve essere sempre disponibile ai partecipanti ai gruppi.

WhatsApp può rappresentare un punto di partenza per agevolare le comunicazioni all'interno di un condominio, ma è essenziale comprendere che questa piattaforma non soddisfa i requisiti di standardizzazione e sicurezza dei dati necessari per una gestione condominiale avanzata. In alcune situazioni, potrebbe essere opportuno considerare alternative più specializzate o applicazioni dedicate alla gestione condominiale al fine di garantire un livello superiore di efficienza e sicurezza.

L'utilizzo di WhatsApp per i gruppi dei condomini può essere un'opzione valida, ma solo se viene gestito con attenzione e responsabilità. La consapevolezza, il consenso, la trasparenza e la gestione dei dati personali sono fondamentali per garantire una comunicazione efficace e rispettosa della privacy tra i membri del condominio.

È importante ricordare che il rispetto delle normative e delle norme vigenti è essenziale per una gestione responsabile dei gruppi WhatsApp condominiali. Utilizzare WhatsApp come una bacheca condominiale virtuale, con attenzione a ciò che viene pubblicato, può contribuire a creare una co-

munità consapevole e responsabile. L'uso di liste di distribuzione per creare un rapporto di messaggi uno a uno può essere un modo efficace per garantire che le informazioni siano indirizzate in modo mirato e che i messaggi raggiungano solo i destinatari pertinenti. In questo modo, la gestione dei gruppi WhatsApp del condominio unitamente alle liste di distribuzione può essere efficace, sicura e rispettosa delle normative vigenti. WhatsApp può costituire un comodo punto di partenza, ma è fondamentale valutare alternative più specializzate per una gestione condominiale avanzata, soprattutto quando si progredisce nella scala CMMI.

Ma esaminiamo questo strumento e i fattori di stress ad esso collegati, che rappresentano una delle principali ragioni per cui si opta per abbandonare questa piattaforma all'aumentare del livello CMMI.

GRUPPI WHATSAPP E CONDOMINIO: ASPETTI NEGATIVI DA CONSIDERARE

WhatsApp è un utile strumento, ma deve essere gestito con attenzione per evitare problemi psicologici e di stress tra i membri del condominio. Gruppi WhatsApp e condominio tra gioie e dolori. È vero: è un utile strumento, ma deve essere gestito con attenzione per evitare problemi psicologici e di stress tra i membri del condominio.

Ma se utilizzando in modo corretto tale strumento, non si incorre in sanzioni per la violazione del GDPR, perché abbandonarlo con il crescere del CMMI?

Il processo di crescita nel livello CMMI è finalizzato a migliorare la gestione delle informazioni. Questo è cruciale per ridurre lo stress associato alla professione di amministratore condominiale. Avere la capacità di ottenere risultati significativi in meno tempo e con meno stress costituisce l'obiettivo da perseguire. Tuttavia, l'uso di WhatsApp può portare a i problemi dal punto di vista psicologico e sociale. Uno di questi è il sovraccarico informativo, con un'elevata quantità di messaggi e notifiche che possono diventare opprimenti. I membri del condominio potrebbero sentirsi stressati a causa del volume di informazioni da gestire, specialmente se il gruppo è molto attivo. Gestire questo "Effetto Zeigarnik" diventa cruciale per mantenere il livello di stress sotto controllo.

Inoltre, c'è la paura di perdere informazioni importanti all'interno del gruppo. Questo timore può generare ansia tra i membri e in particolare nell'amministratore. I gruppi WhatsApp possono anche diventare il luogo in cui emergono conflitti e tensioni tra i membri. La comunicazione scritta spesso manca delle sfumature emotive, portando a fraintendimenti e discussioni.

L'uso eccessivo di WhatsApp può portare a una sorta di dipendenza tecnologica, con gli amministratori che si sentono costantemente obbligati a controllare il gruppo e rispondere istantaneamente ai messaggi. Questo può avere un impatto negativo sulla qualità della vita, poiché i membri

del condominio spesso si aspettano risposte immediate e si rischia di ritrovarsi schiavi di questo.

Infine, c'è il rischio di violazioni della privacy attraverso la condivisione non autorizzata di informazioni personali all'interno del gruppo. Questo rappresenta una preoccupazione significativa. Per affrontare queste preoccupazioni, è importante stabilire linee guida chiare per un utilizzo responsabile del gruppo WhatsApp e per gestire le aspettative. Promuovere un equilibrato utilizzo delle tecnologie di messaggistica e incoraggiare la comunicazione offline quando si tratta di questioni sensibili può contribuire a ridurre lo stress e migliorare il benessere psicologico.

Il burnout è un pericolo tangibile per i professionisti della categoria, ma può essere mitigato attraverso una gestione oculata delle aspettative, la delega delle responsabilità e il mantenimento di un sano equilibrio tra vita lavorativa e privata. Fondamentale è la consapevolezza dei propri limiti personali al fine di evitare di sentirsi sopraffatti e di preservare il proprio benessere mentale e fisico.

Gli amministratori condominiali dovrebbero essere pronti a stabilire e comunicare chiaramente i propri limiti, ad essere assertivi quando necessario e a non compromettere il proprio benessere. È essenziale che le aspettative dei condomini siano allineate alle capacità e alle risorse dell'amministratore. Questa pratica può contribuire a ridurre la pressione e a minimizzare il rischio di burnout.

WhatsApp è uno strumento utile ma richiede una gestione attenta per prevenire problemi psicologici e lo stress tra i membri del condominio. Quando il livello di maturità CMMI cresce, potrebbe essere opportuno considerare alternative più specializzate per una gestione condominiale avanzata che sia in grado di affrontare in modo più efficace queste sfide. La problematica nasce nel gestire la bidirezionalità dell'informazione. Ma è possibile utilizzare whatsapp gestendo questo? Troveremo più avanti la soluzione ottimale.

WHATSAPP E CONDOMINIO: LISTE DI DISTRIBUZIONE (BROADCAST)

Come creare le liste di distribuzione.

Se decidessimo di utilizzare questo strumento, concentriamoci sui passaggi necessari per prima creare e poi utilizzare un gruppo condominiale. La prima fase richiede la creazione di una lista di distribuzione (broadcast). Queste liste sono utili quando si desidera inviare messaggi in modalità uno-a-uno a tutti i membri del gruppo. Tuttavia, è essenziale prima accertarsi di avere il diritto di utilizzare i dati personali dei condomini. Se i numeri di telefono sono già presenti nei documenti condominiali, ovvero nel Registro Anagrafe gestito dal condominio, possono essere utilizzati, ma solamente all'interno dei nostri compiti e nelle modalità e finalità previste dal titolare del trattamento.

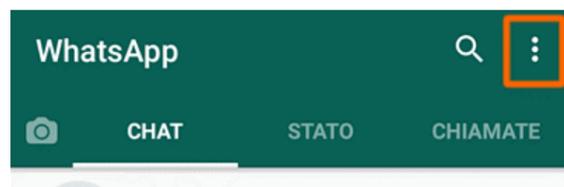
È fondamentale ricordare che il condominio è il Titolare del Trattamento dei dati, e quindi spetta al condominio stabilire

le “finalità e i mezzi” del trattamento. L’amministratore, in qualità di responsabile, deve conformarsi a tali direttive.

Come funzionano le liste di distribuzione? Affinché sia possibile creare le liste di broadcast è necessario che chi crea la lista abbia in memoria il destinatario, ma anche il destinatario deve avere in memoria lo scrivente. I destinatari riceveranno i messaggi dalla lista di distribuzione nella loro scheda Chat, come se fosse un messaggio normale. Di conseguenza, la prima tappa è verificare che i condomini abbiano registrato il nostro numero in rubrica.

Anche la loro risposta comparirà come un messaggio normale e non verrà inviato ad altri contatti della lista broadcast.

Per creare la lista di broadcast procedere in questo modo:



Tocca Altre opzioni



> Nuovo broadcast.

Cerca o seleziona i contatti che vuoi aggiungere.



Premi il simbolo indicato per selezionarlo.

Una volta terminata la creazione della lista invieremo un messaggio a tutti i condomini affinché si uniscano al gruppo che andremo a creare, ma soprattutto inseriremo una frase per poter adempiere al GDPR.

Sarà cura del Responsabile del trattamento, ovvero l’amministratore di condominio, fare in modo di conservare questi messaggi di risposta, in modo da provare in un secondo momento l’adesione volontaria dei condomini.

WHATSAPP E CONDOMINIO: COME CREARE UN GRUPPO DEL CONDOMINIO

Prima di inviare le liste di broadcast, avremo la necessità di creare un gruppo, poiché, come abbiamo visto, dovremo inviare a tutti un link tramite il quale potersi iscrivere.

Non vi è solo la modalità link, potremmo utilizzare anche altri metodi, quale inserimento manuale o invio di QR-CODE, tali metodi personalmente li sconsiglio in quanto diviene più facile commettere l’errore di far partecipare qualcuno senza aver verificato il consenso, violando così il GDPR.

Creiamo il gruppo!

Vediamo come creare un gruppo da Android:

Apri WhatsApp > tocca  > Nuovo gruppo.

In alternativa, tocca  > Nuovo gruppo.

Cercare o selezionare i contatti di studio da aggiungere al gruppo e toccare l’icona della freccia verde.

Inserire l’oggetto del gruppo, che sarà il nome visibile a tutti i partecipanti, assicurandosi di includere sempre l’informativa.

L’oggetto non può superare i 100 caratteri: nome del condominio - informativa disponibile su.

Aggiungere un’immagine al gruppo toccando l’icona della fotocamera. È possibile utilizzare la fotocamera, la galleria, emoji, sticker oppure cercare su web per aggiungere un’immagine. L’immagine sarà visibile accanto al gruppo nella scheda Chat.

Terminati tutti i passaggi, daremo l’ok tramite la spunta verde.

Nota: se non si aggiunge un oggetto al gruppo, il nome del gruppo sarà composto dall’elenco dei partecipanti.

Chi potrà modificare il gruppo?

Fatto questo procederemo a stabilire chi può modificare le informazioni del gruppo, consigliamo che sia solo l’amministratore di condominio ad avere questa possibilità:

Cambiare le impostazioni delle informazioni del gruppo

Aprire la chat di gruppo e toccare l’oggetto del gruppo. In alternativa, toccare e tenere premuto il gruppo nella scheda Chat.

Quindi toccare “Altre opzioni” > “Info gruppo”.

Toccare “Impostazioni gruppo” > “Modifica impostazioni del gruppo”.

Scegliere se consentire a “Tutti i partecipanti” o “Solo amministratori” di modificare le informazioni del gruppo.

Chi potrà inviare messaggi nel gruppo?

Altra impostazione da stabilire è se su questo gruppo potranno scrivere tutti oppure solo l’amministratore, perché è un gruppo meramente informativo di quanto accade in condominio

Cambiare le impostazioni dei messaggi del gruppo

Aprire la chat di gruppo e toccare l’oggetto del gruppo. In alternativa, toccare e tenere premuto il gruppo nella scheda Chat.

Quindi toccare “Altre opzioni” > “Info gruppo”.

Toccare “Impostazioni gruppo” > “Invio messaggi”.

Scegliere se consentire a “Tutti i partecipanti” o “Solo amministratori” di inviare messaggi.

Chi potrà accedere nel gruppo?

Infine sarà necessario stabilire chi può accedere nel gruppo, verificando l’adesione all’informativa secondo il GDPR.

È necessario ricordare anche che nessuno all’infuori dei proprietari, che comunque avrebbero potuto consultare i dati, può essere presente all’interno del gruppo. No ai fornitori, no agli inquilini!

Andiamo a limitare l’ingresso al gruppo:

Aprire la chat di gruppo e toccare l’oggetto del gruppo. In alternativa, toccare e tenere premuto il gruppo nella scheda Chat. Quindi toccare “Altre opzioni” > “Info gruppo”.

Toccare “Impostazioni del gruppo”. Scegliere di attivare “Approva i nuovi partecipanti”. Quando questa opzione è attivata, per entrare nel gruppo sarà necessaria l’approvazione di un amministratore. Quando questa opzione è disattivata, sarà possibile entrare nel gruppo senza l’approvazione di un amministratore. Continuare questo processo all’infinito.

I partecipanti possono contattare direttamente un amministratore del gruppo toccando il nome dell’amministratore a cui desiderano inviare un messaggio.

Gli amministratori del gruppo riceveranno una notifica quando ci sono richieste in attesa. Gli amministratori possono visualizzare un banner nella chat di gruppo oppure accedere alla schermata Partecipanti in attesa dalla pagina Info gruppo.

Quando esaminano una richiesta, gli amministratori dei gruppi possono vedere l’origine della richiesta, che li aiuterà a prendere una decisione. L’amministratore può scegliere di approvare o rifiutare la richiesta.

Se l’amministratore del gruppo non ha abbastanza informazioni sulla persona che chiede di entrare nel gruppo, può toccare il nome dell’utente per accedere alle sue informazioni di contatto e avviare una chat.

Questo può capitare quando ad esempio mandiamo il link sul cellulare della moglie, ma ad entrare è il marito o viceversa.

E ora?

Ora non ci resta che gestire un gruppo whatsapp, che come abbiamo visto può essere estremamente stressante.

Nei prossimi articoli approfondiremo altre metodologie per gestire la comunicazione all’interno del condominio, proprio salendo la scala del CMMI.

WhatsApp e Condominio: L’uso dei canali.

Un Compromesso Equilibrato tra Comodità e Privacy

L’utilizzo dei canali WhatsApp nei condomini emerge come una soluzione praticabile per la gestione delle informazioni.



Questa piattaforma offre un compromesso equilibrato tra facilità d’uso e la necessaria tutela della privacy dei condomini, rispettando le normative del GDPR.

Riservatezza e Volontarietà.

Uno degli aspetti chiave nella gestione dei canali WhatsApp in condominio è il rispetto della privacy dei residenti. Garantire che il numero dei partecipanti sia nascosto è essenziale per preservare l’anonimato. Inoltre, l’accesso al canale è completamente volontario, tramite link, permettendo ai condomini di decidere se desiderano o meno ricevere comunicazioni attraverso questa piattaforma. Questa volontarietà contribuisce a creare un ambiente di fiducia e rispetto reciproco.

Unidirezionale

La natura unidirezionale dei canali WhatsApp condominiali, in cui solo l’amministratore può inviare messaggi, rappresenta un vantaggio significativo. Questo modello riduce il rischio di sovraccarico informativo, garantendo che le comunicazioni siano focalizzate ed essenziali. Gli annunci dell’amministratore possono riguardare tematiche cruciali come lavori di manutenzione, avvisi di sicurezza o informazioni urgenti, mantenendo la chiarezza e la pertinenza delle informazioni condivise.

Conformità al GDPR:

La sicurezza e la protezione dei dati personali sono priorità fondamentali. Nel rispetto del GDPR, è essenziale che gli amministratori gestiscano e conservino i dati in modo responsabile. I condomini devono essere informati in merito alla gestione dei loro dati e devono fornire un consenso esplicito per partecipare al canale WhatsApp condominiale. L’utilizzo di un numero nascosto dei partecipanti contribuisce ulteriormente a garantire la conformità alle normative sulla privacy.

Questo può essere solo l’inizio del cammino per crescere nei vari livelli CMMI, nel campo della comunicazione.



Asfalti A.C.M. Srl Società Unipersonale



SEDE LEGALE

Via Pitagora, 16 - 20082 Binasco MI

CONTATTI

Cell: 329.06.61.218

info@asfaltimilano.it - www.asfaltimilano.it



ITALIA DEMOLIZIONI S.r.l.

SEDE LEGALE Via Visconti Venosta n. 4 – 20122 Milano

SEDE OPERATIVA Via Giacomo Matteotti n. 7 – 20846 – Macherio

CONTATTI: 039 888 06 85 - 348 55 35 978

amministrazione@italiademolizionisrl.it

www.italiademolizionisrl.it

Assemblea condominiale: ultime dalla Cassazione

◆ REDAZIONALE ◆ MANCATA CONVOCAZIONE IN ASSEMBLEA

Si richiama qui l'attenzione sulla Sentenza della Cassazione n° Cass. civ., Sez. II, 13/12/2023, n. 34843 che risponde a tre domande:

1. **CHI può dolersi di non essere stato convocato all'assemblea condominiale**
2. **SE E COSA deve provare**
3. **SE e COME può rilevare la partecipazione all'assemblea di soggetti che non sono condomini**

1. La risposta alla prima domanda è intuitiva: solo chi non è stato convocato può dolersi della propria mancata convocazione. Non può lamentare, invece, la mancata convocazione di altri perché tecnicamente, è carente di legittimazione attiva (chiaramente il discorso cambia in caso di tutele di incapaci ecc). La risposta è intuitiva, si diceva, ma è quantomai opportuno evidenziare quanto la Cassazione precisa poco dopo: "una cosa è la legittimazione attiva del condomino la cui convocazione sia stata omessa (il quale, come detto, può conseguire l'annullamento della Delib. per ciò stesso e per ciò solo), poiché tale legittimazione è posta a tutela del metodo collegiale che presidia l'attività di formazione della volontà assembleare; altra è la legittimazione attiva che va riconosciuta al condomino debitamente convocato, il quale può dolersi dell'omessa convocazione di altri condomini se ed in quanto faccia valere che tale mancanza abbia inciso in concreto sul quorum costitutivo e deliberativo, che esprimono il principio maggioritario su cui si basa la vita del condominio (tant'è che l'art. 113 c.c., comma 6 stabilisce che l'assemblea non può Delib.re se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati)".

Quindi, per fare un esempio, Tizio, regolarmente convocato, può però far valere la mancata convocazione di Caio o Sempronio se il voto di questi ultimi era decisivo per la deliberazione.

Evidentemente, il calcolo del quorum - aggiunge poco dopo la Cassazione - è questione anche di fatto, nel senso che, se da un lato è questione di diritto individuare i quorum necessari per la deliberazione, dall'altro è questione di fatto verificare se poi quei quorum sono stati effettivamente rispettati.

2. **SE E COSA** deve provare chi non è stato convocato: anche in questo caso la Cassazione è chiara: poiché il diritto è leso dal semplice fatto della convocazione mancata o irregolare, il titolare che si lamenta di ciò non ha l'onere di allegare e di provare alcunché d'altro se non



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

tale irregolarità. Il condomino quindi può limitarsi a dire "nulla ho ricevuto", mentre spetta al condominio dimostrare il contrario.

Il principio si salda al divieto di prova negativa, per cui non è possibile provare un fatto negativo, ma si deve provare il fatto positivo contrario; chiaramente la prova positiva contraria spetta al condominio.

È opportuno rammentare l'opportunità di inviare dunque la comunicazione con atto ricettizio: raccomandata o pec, essendovi diverse Sentenze che negano validità alla convocazione tramite semplice mail.

A tale proposito, anche se alcune pronunce ammettono la convocazione via mail se il condomino l'ha espressamente richiesta, altre ritengono nulla tale modalità argomentando ex art. 66 disp att c.c. cui attribuiscono valore imperativo.

3. **SE E COME** può rilevare la presenza (e il voto) in assemblea di soggetti che non sono condomini.

A questo proposito la cassazione stempera il divieto di far partecipare il condomino apparente all'assemblea; afferma infatti che "la partecipazione ad un'assemblea condominiale di persone estranee ovvero prive di legittimazione non si riflette sulla validità, né della costituzione dell'assemblea, né delle delibere, se non risulta che tale partecipazione sia stata rilevante per la maggioranza richiesta e il quorum prescritto o che abbia influito sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione. Cfr., tra le altre, Cass. 6735/2020, 28763/2017". Questa affermazione pare diretta a salvare le delibere e viene spontaneo pensare ai tanti casi in cui un soggetto che non è condomino, per anni decide e vota in condominio al posto del vero proprietario, tanto da essere scambiato per lui. Non si può però sottacere che rimangono aperti tutti i problemi di privacy che tale situazione comporta.

Per la tua sicurezza: LA GLOBALTECH srl.

◆ REDAZIONALE ◆ SICUREZZA ◆ INVESTIGAZIONI

Operiamo su tutto il territorio nazionale, il nostro staff tecnico e il nostro studio di progettazione costruiscono un vero e proprio patrimonio all'insegna della professionalità. Riusciamo così ad essere costantemente al passo con le continue innovazioni tecnologiche che interessano il mercato. Il dialogo costante con il cliente è il cuore del nostro modo di operare: il sopralluogo e il confronto diretto ci consentono di capire, risolvere, consigliare e sviluppare proposte su misure per ogni esigenza. Le numerose certificazioni di qualità in nostro possesso e la fiducia accordataci dalle migliaia di clienti che ci hanno scelto attestano la nostra affidabilità.

Siamo sempre a disposizione del cliente per l'analisi e lo sviluppo di progetti per la realizzazione di sistemi di sicurezza, automazione e domotica. Ogni ambiente ed ogni contesto ha caratteristiche specifiche che lo rendono unico, per questo motivo non è possibile proporre a tutti una soluzione standard. Ogni nostro sistema è fatto su misura per il cliente, pensato per le reali esigenze dell'ambiente e per avere una protezione del 100%. L'installazione viene effettuata utilizzando esclusivamente componenti omologati per la vostra massima sicurezza. I nostri impianti sono conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente (art 7 del decreto M.S.E. n 37 del 22 gennaio 2008) e viene rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte. Con noi non sei mai solo, la nostra scrupolosa assistenza è sempre



◆ AZIENDA
La GlobalTech srl

◆ CONTATTI

Via Rutilia 10/8 - Milano - Tel. +39 02 574 05 982
skpglobalintelligence.com/
info@skpglobalintelligence.com

◆ SERVIZI

intelligence e security

a tua disposizione per la manutenzione, l'aggiornamento o l'ampliamento dell'impianto.

Offriamo tutti gli strumenti per impianti tecnologici di alta qualità. Un'ampia gamma di soluzioni per ogni contesto, sia esso residenziale o commerciale:

- Antifurto
- Antintrusione
- Videosorveglianza
- Domotica
- Automazioni e porte automatiche
- Cyber defence
- Nebbiogeni
- Rilevatori incendio
- Controllo accessi

SOLUZIONI PER SISTEMI DI ANTINTRUSIONE

Per proteggere i propri valori, affetti e i propri beni, esistono diverse soluzioni: protezioni da interno, da esterno, sistemi di antifurto cablati o radio. La soluzione più efficace parte sempre dall'esterno e ci consente di agire prima che i malviventi entrino nell'ambiente: un collegamento diretto ad una centrale operativa o un dispositivo con videoverifica possono davvero fare la differenza fra un falso allarme, un mancato alert o un'effrazione pericolosa. La scelta di prodotti con le tecnologie più evolute assicura l'affidabilità di trasmissione e la continuità di protezione anche in caso di Blackout elettrici, temporali, sbalzi di tensione e tentativi di manomissione, garantendo a privati ed aziende elevate prestazioni, semplicità di utilizzo e grande affidabilità.

SOLUZIONI PER SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA

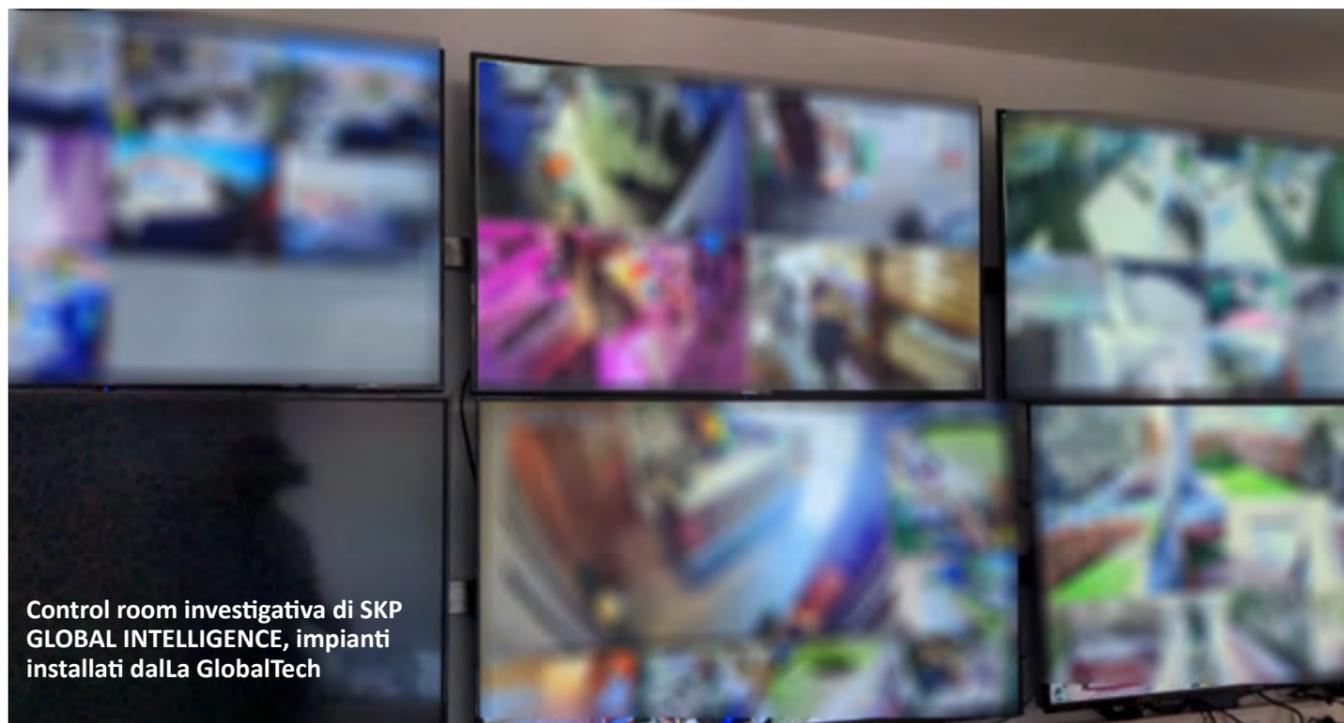
I sistemi di videosorveglianza consentono il monitoraggio locale e in remoto di attività commerciali, aziende e abitazioni. La presenza di un sistema di videosorveglianza è un deterrente importante per combattere le attività criminali, e i moderni sistemi hanno svariate funzioni smart di nuova generazione che consentono l'utilizzo di scenari utili: dal controllo di un perimetro, il conteggio di presenze in un ambiente, l'individuazione di oggetti abbandonati potenzialmente pericolosi o mancanti rispetto ad una scena precedente, la segnalazione di situazioni concitate, l'analisi della sce

na se presenti individui segnalati dalle FFOO, la rilevazione di presenza di figure in assenza totale di luce tramite telecamere termiche. Gli scenari sono potenzialmente infiniti e infinite sono le potenzialità adattive dei nostri sistemi modulari e flessibili.

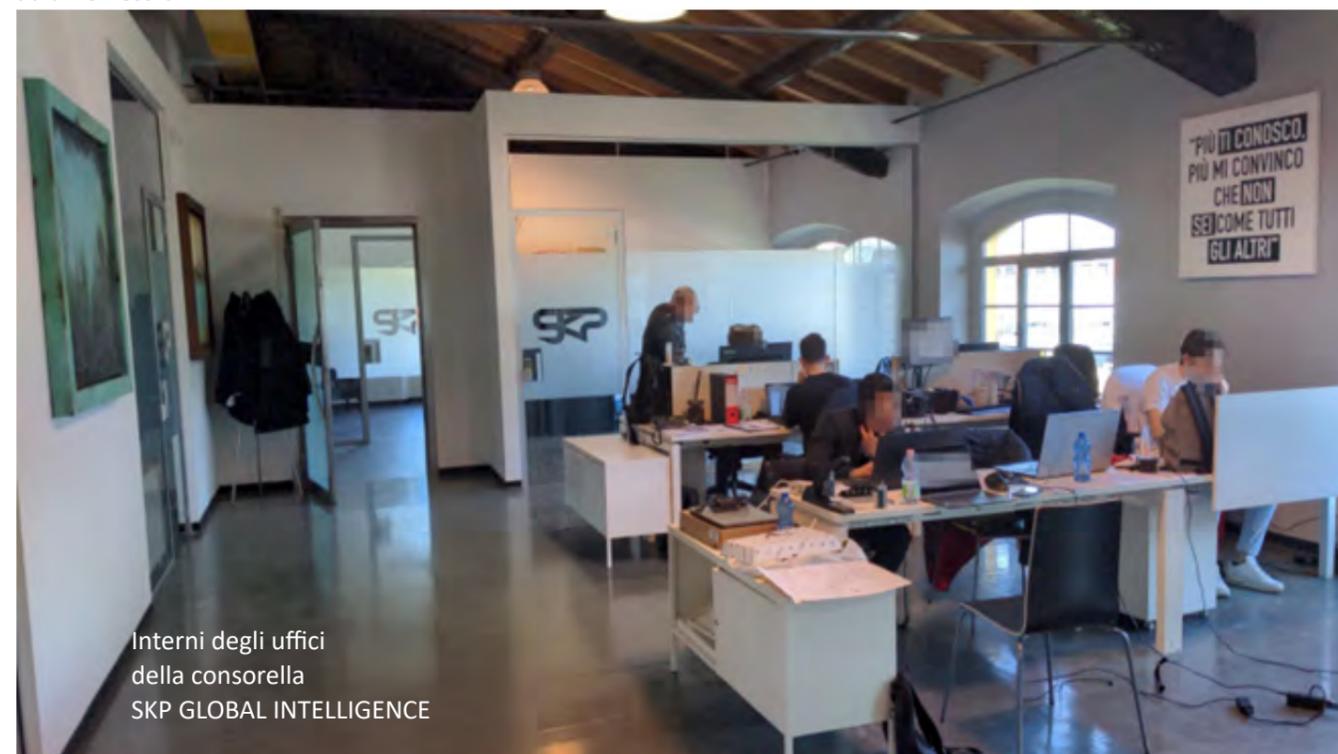


Sopra: Videocamera tipo dome installata, discreta e orientabile, adattabile a tutte le strutture

Sotto: Contatto magnetico sensore apertura porta con integrata sensoristica termometrica, umidità, inclinazione e alert automatici



Control room investigativa di SKP GLOBAL INTELLIGENCE, impianti installati dalla GlobalTech



Interni degli uffici della consorella SKP GLOBAL INTELLIGENCE

AMMINISTRO UN IMMOBILE SEMPRE SICURO



CONDOMINIO &
SERVIZI

SCOPRI COME TUTELARE IL CONDOMINIO E CHI LO ABITA CON UN'UNICA POLIZZA E GARANTISCI PROTEZIONE, ASSISTENZA, SERVIZI E RIPARAZIONE DIRETTA DEI DANNI A FABBRICATI O IMMOBILI PLURIFAMILIARI CON UN'EFFICIENZA SEMPRE AL TOP.



TUTELI
IL CONDOMINIO
IN CASO DI
CONTROVERSIE
LEGALI



RIPARI
I DANNI
RAPIDAMENTE
CON ARTIGIANI
QUALIFICATI



RIPRISTINI
IL CONDOMINIO
IN SEGUITO A
ALLUVIONE O
TERREMOTO



GESTISCI
IMMOBILI
PLURIFAMILIARI
CON UNA SOLA
POLIZZA

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1873

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
39682@unipolsai.it

SISTEMI NEBBIOGENI

Da recenti studi è emerso che ai malintenzionati sono sufficienti 3 minuti per commettere un furto o un crimine contro il patrimonio, mentre le tempistiche di intervento delle forze dell'ordine, nei casi più rapidi, impiegano circa 10 minuti per giungere sul luogo dell'effrazione. Tale tempistica è largamente insufficiente, pertanto le FFOO possono soltanto certificare l'avvenuto crimine e iniziare le indagini. L'unica soluzione per evitare o perlomeno rallentare i malintenzionati è il nebbiogeno.

Questo sistema interviene subito ed è l'unico dispositivo che riesce ad impedire realmente il furto. In pochi secondi l'apparato satura l'ambiente con una densa nebbia che azzerava totalmente la vista, non consentendo ai malviventi di arrivare al loro obiettivo e costringendoli alla fuga. La nebbia è innocua per animali e persone, non danneggia le superfici e permette quindi l'installazione in qualsiasi contesto, dalle abitazioni private ai garage, gioiellerie, tabaccherie, banche, barche, ambienti piccoli e grandi... Inoltre la presenza del nebbiogeno consente anche di accedere a polizze assicurative particolarmente vantaggiose.

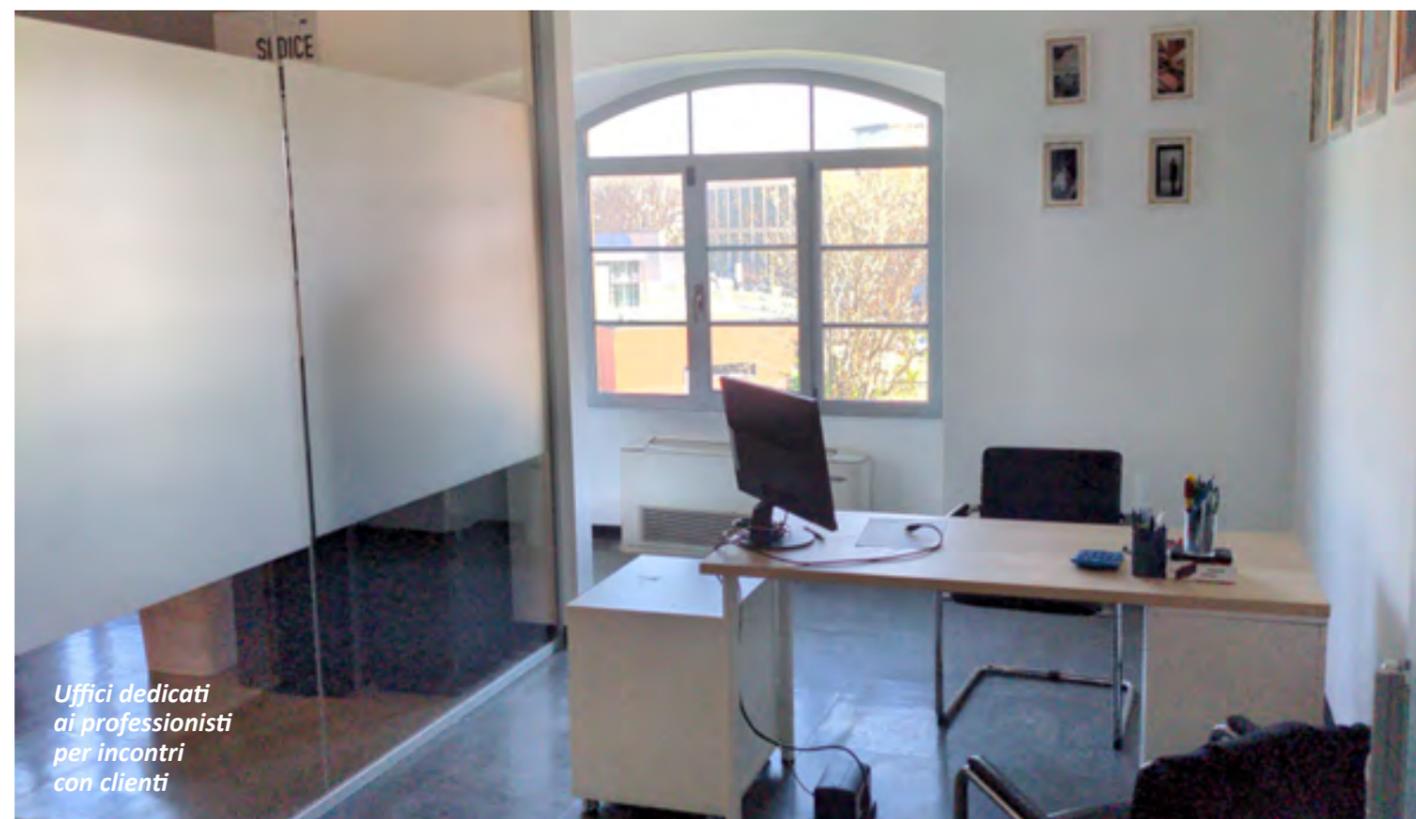
SOLUZIONI DOMOTICHE

Avere il controllo totale degli ambienti da smartphone e da remoto è possibile grazie ai nuovi dispositivi di smart-home e alla competente integrazione basata sulle piattaforme IoT (Internet of Things) negli impianti idrici, elettrici, termoregolatori, ecc.. Un sistema domotico semplifica lo svol-

gimento delle attività quotidiane e consente un notevole risparmio energetico mediante il controllo di luce, temperature ed energia. Dal controllo globale della casa (automazione, antifurto, domotica) ai grandi ambienti collettivi, alla gestione della città e degli spazi pubblici, sono sviluppabili soluzioni integrate per tutte le esigenze. È inoltre possibile realizzare impianti domotici completamente wireless e integrabili ad impianti preesistenti.



Sopra: Sensore volumetrico con fotocamera integrata, quando il dispositivo rileva infrazione scatta da 3 a 10 fotogrammi per immortalare il soggetto



Uffici dedicati
ai professionisti
per incontri
con clienti

GUIDO UN'AUTO NUOVA. E NON L'HO COMPRATA.



MOBILITÀ

COL NOLEGGIO A LUNGO TERMINE, TI DIAMO AUTO, ASSICURAZIONE, ASSISTENZA E MANUTENZIONE. TUTTO COMPRESO, CON UN CANONE FISSO MENSILE CHE NON CAMBIA PER TUTTA LA DURATA.



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI
IN BASE AL MODELLO SCELTO



NESSUN COSTO
AGGIUNTIVO



RITIRO
DELL'USATO

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377
32248@unipolsai.it

CERNUSCO SUL NAVIGLIO ·
Via Leonardo Da Vinci, 35 · Tel. 02 92140259

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
www.assiplansrl.it

UnipolRental
NOLEGGIO A LUNGO TERMINE

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione, leggere: il contratto di noleggio a lungo termine disponibile in agenzia, il Set Informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it

Anapic News

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE ◆ ANAPIC

ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS ◆ 12 GENNAIO 2024

Al via il 26 febbraio corsi Anapic per amministratori di condominio

Anapic - Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini - ha comunicato ufficialmente la data d'inizio dei corsi abilitanti per amministratore di condominio: il 26 febbraio 2024, in modalità webinar, in fase di accreditamento all'Ordine Avvocati di Milano per il riconoscimento dei crediti formativi.

Un'importante novità introdotta nel corso abilitante è l'inserimento della lezione per i candidati amministratori di una psicologa, per la gestione delle assemblee condominiali e il contenimento delle liti ricorrenti durante le adunanze tra condòmini.

“Gli ultimi anni sono stati molto difficili a causa dell'epidemia di Covid, della crisi economica e del rincaro del costo della vita - ha dichiarato Lucia Rizzi, presidente di Anapic -. Si rende quindi necessario introdurre una figura che possa attenuare le tensioni e favorire la collaborazione tra condòmini, a supporto dell'amministratore di condominio, spesso coinvolto nelle liti che degenerano in fatti anche gravi di cronaca nera.

“Una figura fondamentale, quella della psicologa, è dunque ormai indispensabile in ambito condominiale, auspicando così una rivalutazione della figura dell'amministratore condominiale, a seguito di una maggiore qualificazione professionale, che risponda alle più recenti esigenze dei condòmini e al miglioramento della vita in condominio”..

ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS + CONDOMINIO ◆ 13 GENNAIO 2024

Anapic sollecita più attenzione del Governo nel contenimento dei costi energetici per le famiglie

In una nota la Presidente Anapic Lucia Rizzi precisa che «con le disposizioni adottate con il DL 131/2013 le misure straordinarie finanziate dal governo per contenere i costi energetici sono terminate al 31 dicembre 2013. Nessuna disposizione ulteriore è stata adottata in merito ad un contributo complementare straordinario da sommare a quello del bonus sociale ordinario. Non è stato rifinanziato l'azzeramento degli importi tariffari legati alle voci di oneri generali di Sistema in ambito gas, che sono state valorizzate ora tutte a valori diversi da zero. Non è stata prorogata l'applicazione al 5 % per la fatturazione del Gas naturale. Tutto questo peserà immediatamente sulle famiglie».

Il problema del fabbisogno energetico - prosegue la Rizzi - «non è un problema emergenziale ma strutturale. L'esperienza degli ultimi mesi ci ha insegnato che i bonus non sono gli strumenti migliori per affrontare queste situazioni e anzi tendono a diventare inadeguati oppure a prolungarsi oltre la loro naturale scadenza.

Per affrontare dunque il problema dei costi energia in rapporto alle persistenti difficoltà economiche delle famiglie sarebbe più idonea una misura strutturale. A tale proposito si potrebbe ipotizzare un intervento sull'Iva che favorisca consumatori e produttori riducendo o mantenendo bassa l'aliquota e trasferendo gli aumenti sulle aliquote dei soggetti esterni che speculano su questi aumenti oppure rivendono a costo maggiorato l'energia che transita o è prodotta nel nostro territorio.

L'esperienza degli ultimi anni - conclude la presidente Anapic - «ha evidenziato l'importanza delle risorse strategiche energetiche mostrando come sia quanto mai opportuno che in un Paese come l'Italia che produce poca energia, le stesse siano mantenute ad un livello particolarmente alto onde evitare di rimanere vittima di crisi improvvise come quella che si sta profilando».

La Presidente Rizzi si dice anche pronta, come rappresentante della categoria degli amministratori di condominio, «a dare supporto al Governo in tal senso, individuando le criticità dei sovraccosti nel mondo del condominio e proporre soluzioni utili al risparmio per le famiglie».

Luce gas, Anapic chiede interventi su Iva e anti-speculazione

Le misure straordinarie finanziate dal governo per contenere i costi dell'energia si sono chiuse con la fine dell'anno. Per il momento nessuna disposizione aggiuntiva è stata adottata riguardo ad un contributo complementare straordinario in aggiunta al bonus sociale ordinario. E allora le associazioni di categoria si mobilitano: Anapic, l'associazione degli amministratori di condominio, chiede che si intervenga, ad esempio con l'aumento dell'Iva in modo da favorire i consumatori e produttori riversando gli aumenti sulle aliquote dei soggetti esterni che speculano sui prezzi. Perché, come sottolinea la presidentessa Anapic, Lucia Rizzi: «L'esperienza degli ultimi mesi ha insegnato che i bonus come il 110%, non costituiscono gli strumenti migliori per affrontare questa situazione».

Energia: Anapic chiede interventi strutturali

Il presidente degli amministratori di condominio rilancia la necessità di azioni decise per le famiglie

L'associazione nazionale degli amministratori (5 mila iscritti) punta il dito sull'emergenza energetica con l'appello del presidente Lucia Rizzi. «Non è stato rifinanziato l'azzeramento degli importi tariffari legati alle voci di Oneri Generali di Sistema in ambito gas, che sono state valorizzate ora tutte a valori diversi da zero numero» ha spiegato Rizzi «non è stata prorogata l'applicazione al 5% per la fatturazione del GAS naturale. Tutto questo peserà immediatamente sulle famiglie».

Come dire che il problema del fabbisogno energetico non è un problema emergenziale, ma strutturale.

«L'esperienza degli ultimi mesi ci ha insegnato che i bonus non sono gli strumenti migliori per affrontare queste situazioni e anzi ha rimarcato - il presidente dell'associazione ANAPIC - tendono a diventare inadeguati oppure a prolungarsi oltre la loro naturale scadenza. Per affrontare dunque il problema dei costi energia in rapporto alle persistenti difficoltà economiche delle famiglie.»

A tale proposito si potrebbe ipotizzare un intervento sull'Iva che favorisca consumatori e produttori riducendo o mantenendo bassa l'aliquota e trasferendo gli aumenti.

Dal 5 febbraio ogni lunedì il punto Anapic in diretta Tv a Telelombardia

In una nota Anapic annuncia la ripresa delle trasmissioni televisive in diretta su Telelombardia a partire dal 5 febbraio ore 9,30 con la partecipazione della presidente Anapic Lucia Rizzi.

La diretta televisiva del 5 febbraio verterà sulla innovazione della professione degli amministratori di condominio, grazie ai sistemi digitali informatici spiegati in studio dall'ingegnere Matteo Bignami.

Durante le trasmissioni in diretta ogni lunedì gli esperti risponderanno ai quesiti dei condòmini e approfondiranno gli aspetti legali, tecnici e fiscali spesso legati a questioni e contenziosi della vita condominiale. «Un nuovo appuntamento per informare professionisti e rilasciare la cultura del diritto condominiale», conclude la presidente Anapic Lucia Rizzi.



SOLARE TERMICO
Produzione di Acqua Calda ed Energia Autonomia



GEOTERMIA
Produzione di riscaldamento e condizionamento con impatto ambientale minimo



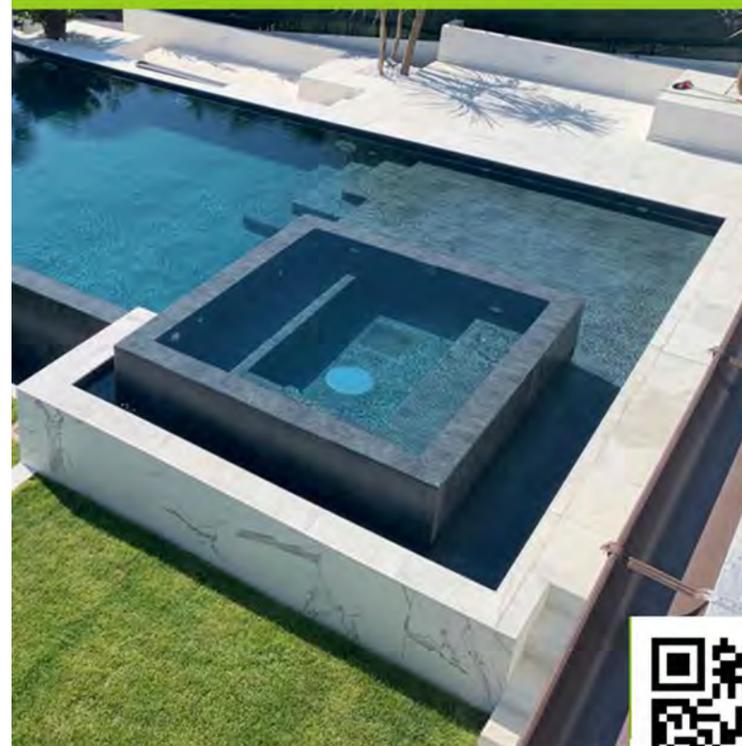
FOTOVOLTAICO
Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0

TECHNO SERVICES MILANO
Energia Alternativa

SOLUZIONI TECNOLOGICHE CHE UNISCONO RISPARMIO E MASSIMO RISPETTO AMBIENTALE

Techno Services Milano è un'azienda che ha per oggetto la ricerca, sviluppo e la produzione di prodotti e servizi innovativi ad alto valore tecnologico

**LA NOSTRA MISSION
E' DARE AL CLIENTE UN SERVIZIO
DI QUALITA' A 360°
ABBIAMO QUINDI UN TEAM
SPECIALIZZATO NELLA COSTRUZIONE
DI PISCINE INTERRATE
E FUORI TERRA**



IMPIANTI

Progettazione, Installazione e Manutenzione impianti di condizionamento, riscaldamento e sistemi Ibridi



Via Cascina Barocco 4
20152 Milano

+39 328 68 19 155
info@tsmilano.it

CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



UNISALUTE 360°

SCOPRI COME **PROTEGGERE LA TUA SALUTE** DALLA PREVENZIONE ALLE CURE,
CON UN'**ASSISTENZA MEDICA DEDICATA** SEMPRE INCLUSA.



**PERSONALIZZA
LA TUA COPERTURA
CON PACCHETTI
AGGIUNTIVI**



**RISPARMIA CON
TARIFFE AGEVOLATE
PRESSO STRUTTURE
CONVENZIONATE
CON SISALUTE***



**PROTEGGI LA TUA
FAMIGLIA CON
UNA COPERTURA
AMPIA**



**PRENOTA LE PRESTAZIONI
IN MODO SEMPLICE
E RAPIDO CON
L'APP UNISALUTE**

Quando si parla di salute, UniSalute risponde.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC
ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117
·
39682@unipolsai.it

* Il servizio di Tariffe Agevolate opera sia in caso di esaurimento delle Somme assicurate relative alle garanzie indicate in Polizza sia in caso di prestazioni non espressamente previste o escluse dalla Polizza. Il costo delle prestazioni è totalmente a carico dell'assicurato.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato su www.unipolsai.it e su www.unisalute.it.
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

UniSalute
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE