



ANAPIC

# Gestore di Immobili



Edifici green: transizione sostenibile

... progetto 24/25 ANAPIC



# ROMA 11 MAGGIO 2024

ANAPIC e T-MAX sono lieti di annunciare la loro partecipazione a **Condominio in Fiera** 11 maggio 2024 Salone delle Fontane Roma.

Il **Desk ANAPIC** sarà posizionato subito dietro l'ingresso, nel foyer d'ingresso, nella sezione associazioni.

Saremo disponibili per rispondere a tutte le vostre domande!

Non perdere l'opportunità di incontrarci di persona e scoprire come possiamo supportare le tue esigenze condominiali.



## VI ASPETTIAMO!



## Anapic si rinnova... Nuove energie e progetti per la categoria degli amministratori

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

In apertura di questa edizione, piena di novità vi anticipo che abbiamo sottoscritto nuove Convenzioni a favore degli iscritti e nominato il nuovo responsabile Scientifico Nazionale dei Corsi: l'avvocato Francesco Maria Galli, già referente per l'ANAPIC su territorio Piemonte, nominato da qualche settimana.

Impegnato nella formazione degli amministratori di Condominio, sempre attivo nelle attività formative delle scuole Professionali della Regione Lombardia, è il coordinatore dei nostri corsi e delle attività Associate ANAPIC.

Non meno preziose e importanti le collaborazioni con tutti i professionisti ANAPIC, che desidero ringraziare, nessuno escluso, per il supporto e il contributo professionale che permettono all'Associazione di espandersi sempre di più sul territorio e di annoverare nuovi iscritti.

Continua la collaborazione con l'Ordine Professionale Avvocati di Milano per la realizzazione di corsi accreditati che consentono agli avvocati di abilitarsi alla professione di amministratori e di approfondire l'affascinante tema



◆ NOME E COGNOME

Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE

Presidente Anapic

◆ CONTATTI

presidenza@anapic.it

◆ SOCIAL

Facebook ANAPIC



del diritto condominiale, in un ambito sempre più ricco di contenziosi e di litigi, già noto alla categoria.

Recente la sottoscrizione della convenzione ANAPIC con Astolia - Gruppo Bluenergy, che si rivelerà per molti Amministratori di condominio un prezioso supporto per l'efficiamento dei condomini e miglioramento dei costi di energia e gas.



L'11 maggio la fiera del Condominio a Roma; la formazione e la realizzazione dei corsi nelle scuole per innalzare la professionalizzazione del gestore di immobili - ahimè - sempre più demotivato dal legiferare continuo di norme inapplicabili e di difficile gestione.

E ancora l'inserimento della nuova figura dell'EGE nei condomini: un'ulteriore novità che migliorerà l'efficiamento e la sostenibilità negli stabili.

"Persevero tenacemente nel mio complesso compito di Presidente ANAPIC, cercando di raccogliere tutte le vostre richieste e di creare soluzioni attraverso il dialogo con le Istituzioni, al fine di migliorare e risolvere le problematiche del nostro difficile lavoro di gestori di Immobili".

Un saluto a tutti! Vi aspetto a Roma!

La vostra Presidente Nazionale  
Lucia Rizzi



**E**cologic  
**CO&D**  
**S**purghi

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:** La scelta dell'abitare Green, per assicurare un futuro al Pianeta. Risparmio energetico, grazie a EGE certificati, che suggeriscono le scelte più convenienti. Proseguono i corsi di Anapic per l'avviamento alla professione di Amministratore condominiale. Domotica e videosorveglianza nei condomini. Come prevenire possibili danni a caldaie e tubature. Sanificazione ambientale ad hoc, eseguita da super tecnici esperti. Indispensabili coperture assicurative per vivere meglio.

**SOMMARIO**

**Editoriale**

Anapic si rinnova... nuove energie e progetti per la categoria degli amministratori  
*Lucia Rizzi* **3**

Gentilezza...un pilastro per un futuro solido e prospero  
*Carmelo Ferraro* **6**

**Punto giuridico**

Quando l'amministratore è obbligato a fornire copia dei documenti condominiali  
*Francesco Maria Galli* **18**

Legittimazione attiva, decreto ingiuntivo contro il condominio  
*Sara Motzo* **21**

L'efficienza nella gestione condominiale: il recupero dei crediti un valore aggiunto  
*Paolo G.L. Borlone* **23**

Cadute in condominio  
*Roberto Rossi* **24**

**Interviste**

Intervista a Antonio de Scaglia: Immobiliaristi e amministratori condominiali ieri, oggi e domani a Milano  
*di Stefano Valera* **38**

**Redazionale**

Un supporto energetico nella transazione energetica: le Energy Service Company e le sfide di mercato  
*Astolia* **10**

La riqualificazione degli edifici nel PNRR  
*EGE* **14**

Acqua&Abitare  
*AQUARIA* **26**

Evolux Eco®: ascensore ad energia rinnovabile  
*ITAL LIFT srl* **28**

Amministratore di condominio: e l'intelligenza artificiale: l'importanza di rompere il vuoto di comunicazione  
*GECOMAX 360* **30**

Mascherpa Divisione Servizi srl azienda leader da oltre 70 anni  
*Mascherpa Divisione Servizi srl* **32**

Cari amministratori di condominio  
*Ecospi* **36**

**Anapic News**

Anapic parteciperà a Condominio in Fiera a Roma l'11 maggio **34**

Novità e iniziative Anapic **43**



Anno 8 - numero 2 - maggio 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](http://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](mailto:segreteria@anapic.it)



**ANAPIC**  
 ISO 9001  
 U.C. (Certification)  
 Certificato nr 390562

## Gentilezza... un pilastro per un futuro solidale e prospero

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO

Nell'era dei rapidi cambiamenti e delle pressioni sociali e lavorative crescenti, il valore della gentilezza emerge con forza come necessità imprescindibile per tessere relazioni significative e costruire comunità resilienti. Questa virtù trascende la mera cortesia, rappresentando l'impegno autentico verso gli altri e fungendo da ponte per connessioni profondamente umane.

La gentilezza è percepita come fondamentale in ogni relazione, sia personale che professionale.

In ambito lavorativo agevola le relazioni tra colleghi e rafforza quelle gerarchiche.

Un "capo" gentile non si limita alla cortesia, ma abbraccia empatia, ascolto attivo, motivazione e comunicazione chiara, creando un ambiente di lavoro sereno, con dipendenti motivati e produttivi.

Rendiamo la gentilezza una prassi quotidiana, non solo nelle nostre case e nelle relazioni personali ma anche nei luoghi di lavoro, nelle istituzioni e nella società! È cruciale che ogni individuo, a ogni livello, adotti e pratichi questa virtù, contribuendo a creare un ambiente dove empatia e rispetto reciproco sono la norma.

Puntiamo a una società più giusta e inclusiva attraverso la diffusione della gentilezza, un impegno che porta immensi benefici sia a livello individuale che collettivo.

Un esempio "contemporaneo" di questa virtù è il tennista Jannik Sinner, le cui azioni riflettono la pura essenza della



◆ NOME E COGNOME  
Carmelo Ferraro

◆ PROFESSIONE  
Direttore dell'Ordine degli  
Avvocati di Milano

gentilezza. Dimostra attenzioni per gli altri, umiltà e premura.

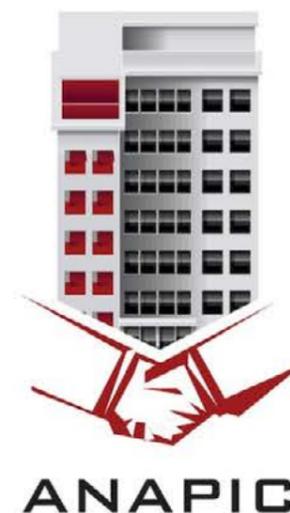
Questi comportamenti testimoniano come la gentilezza possa manifestarsi in vari modi, influenzando positivamente la comunità e ispirando gli altri.

La gentilezza, dunque, non è solo un valore etico, ma anche uno strumento di trasformazione sociale e aziendale.

In un mondo incline all'indifferenza, scegliere la gentilezza è un atto rivoluzionario che può fare la differenza.

Con fiducia nel potere trasformativo della gentilezza, ci impegniamo a promuoverla in ogni aspetto della nostra vita, certi che sarà il pilastro su cui costruire un futuro più luminoso per tutti.

*Carmelo Ferraro, Direttore Ordine Avvocati Milano*



# LUNEDÌ 6 MAGGIO ORE 9:30

## CONTINUANO LE DIRETTE TV TELELOMBARDIA CANALE 10



**PRESIDENTE ANAPIC  
LUCIA RIZZI  
E I SUOI OSPITI**

In questa puntata sarà presente:  
**Dott. Carmelo Ferrario  
Direttore Ordine Avvocati di Milano**

## VI ASPETTIAMO!

# Condominio in fiera manifestazione per gli addetti ai lavori

◆ REDAZIONALE ◆ FIERA 11 MAGGIO 2024

Si svolgerà un dibattito aperto a chi esercita la professione dell'amministratore di condominio sulle seguenti tematiche.

**1 Il Condominio nell'Economia Italiana: Una Visione Globale.** Il settore condominiale, contribuendo al 10% del PIL nazionale tra il rilevato e quello non emerso fino ad oggi, rappresenta un ambito fondamentale dell'economia italiana. Nonostante la sua importanza, rimane un campo poco esplorato, frutto di una evoluzione che ha trascurato i principi fondamentali. Questa trasformazione ha origine dalle necessità abitative delle persone, desiderose di costruire un focolare per le proprie famiglie.

**2 Contributo e Sfide del Settore Condominiale.** Dal secondo dopoguerra a oggi, l'Italia ha assistito a un'intensa urbanizzazione, dando vita a condomini che oggi accolgono un numero significativo di nuclei familiari. In un contesto di economie di scala, i costruttori hanno dato vita ai cosiddetti "supercondomini", fulcri di vita per molte famiglie. Tuttavia, in questi grandi agglomerati, spesso si perde la chiarezza sui diritti e i doveri degli abitanti, generando confusione su aspetti come gli orari di silenzio, le relazioni con i vicini e la manutenzione delle aree comuni.

**3 Radici del Problema e la Ricerca di Soluzioni.** Per evitare di ripetere gli stessi errori, è cruciale riconoscere e valorizzare il ruolo degli amministratori professionisti, che affrontano numerose sfide sul campo. È auspicabile l'introduzione di un albo professionale o di un sistema che tuteli questi professionisti.

**4 Verso un Futuro Sostenibile: Il Ruolo degli Amministratori.** In questo contesto, vi invitiamo a partecipare alla quarta edizione di "Condominio in Fiera", un'occasione per discutere del mondo condominiale e delle sfide future, come le comunità energetiche. Questo evento rappresenta un'opportunità unica per evitare di ripetere gli errori passati, come quelli legati al Superbonus. Unisciti a noi per esplorare insieme il futuro del vivere in condominio e le innovazioni che ci attendono.

**5 Invito a "Condominio in Fiera": Un Passo Verso il Cambiamento.** In questo contesto di continua evoluzione urbana e condominiale, "Condominio in Fiera" emerge come un faro di conoscenza e innovazione, puntando i riflettori su tematiche cruciali per il futuro del vivere condiviso. Questa quarta edizione della fiera non solo



offre l'opportunità di apprendere sulle ultime tendenze e soluzioni nel campo della gestione condominiale, ma apre anche un dialogo essenziale sulle comunità energetiche, sottolineando l'importanza di una transizione verso modelli più sostenibili e integrati di convivenza urbana. Partecipare a "Condominio in Fiera" significa quindi immergersi in un ambiente di apprendimento e condivisione, dove professionisti del settore, amministratori, residenti e interessati possono scambiarsi idee e soluzioni. È un'occasione imperdibile per aggiornarsi sulle normative, scoprire nuove tecnologie e strategie di gestione, e soprattutto, per contribuire attivamente al dibattito su come rendere la vita condominiale più equa, piacevole e sostenibile. L'esperienza del Superbonus ha insegnato l'importanza di non lasciarsi guidare unicamente dagli incentivi economici, ma di valutare con attenzione gli impatti a lungo termine delle decisioni prese oggi. "Condominio in Fiera" si pone quindi come una piattaforma essenziale per prevenire future problematiche, promuovendo una cultura del condominio consapevole, responsabile e proattiva.

**6 In conclusione,** la quarta edizione di "Condominio in Fiera" non è solo un evento, ma un punto di partenza verso una nuova era del vivere condominiale, dove sostenibilità, comunità e innovazione sono i pilastri su cui costruire il futuro. È un invito aperto a tutti coloro che credono in un miglioramento concreto della qualità della vita nei condomini, attraverso la conoscenza, la collaborazione e un impegno comune verso obiettivi condivisi. Non perdetevi l'occasione di far parte di questa trasformazione.



## Programma



- 09.30 INAUGURAZIONE IV EDIZIONE**  
Il Vicepresidente del Consiglio dei Ministri l'Onorevole **Antonio Tajani** inaugurerà la quarta edizione della prima e unica della **FIERA DEL CONDOMINIO**
- 09.45 IL CONDOMINIO OGGI**
- Il condominio un settore in continua espansione, nuove opportunità di lavoro, compensi e responsabilità;
  - L'albo degli amministratori di condominio;
  - Intelligenza artificiale in condominio;
- Relatori: **Mirella Stigliano; Marco Quagliariello Marcello**
- 10.00-10.45 L'amministratore un PROFESSIONISTA improvvisato?**
- Come valutare il tempo di cui necessita un condominio per essere gestito;
  - Che valore dare al tempo che si dedica ad un condominio;
  - Come rispondere alle richieste dei condomini;
  - Come risultare sempre presente in condominio;
  - Che valore attribuire ad una buona contabilità rispetto alla presenza in condominio e viceversa – è più importante avere un programma aggiornato mensilmente piuttosto che essere presente in condominio;
- Relatori: **Francesco di Castri; Michele Parisi; Gianluca Tomasino; Alessandro Lippari; Michele di Natale; Iuri di Bartolomeo**
- 11.00 - 11.45 COME GESTIRE LO STRESS NELLA GESTIONE DELLE PROBLEMATICHE AFFERENTI I CONDOMINI.**
- Contesto e definizione della relazione: la caratteristica del contesto è il suo essere involontario, molto spesso i condomini "non si scelgono"; la relazione tra condomini e amministratori è di natura asimmetrica poiché l'amministratore ha il compito di gestire il condominio;
  - Conflitto: le relazioni non vengono definite all'interno di uno spazio in cui la condivisione sia scontata, molto spesso non solo è difficile crearla ma potrebbe anche rompersi o essere fortemente minata dalle dinamiche relazionali tra condomini o tra amministratore e condomini;
  - È la struttura della relazione ad essere potenzialmente conflittuale, approfondimento sul conflitto (stili, riconoscimento), approfondimento sulle strategie di negoziazione (descrizione delle tattiche);
  - Team building per studi di amministratori di condominio;
- Relatori: Dott.ssa **Claudia Chiarolanza**, Ricercatore, Ph.D., Responsabile del servizio di Mediazione Familiare; Dott.ssa **Michela Baldi**, psicologa, mediatore familiare; Dott.ssa **Vanessa Monfreda**, psicologa
- 12.00 – 13.00 Pausa**
- 13.00 – 13.45 II BILANCIO CONSUNTIVO**
- La standardizzazione del bilancio preventivo e consuntivo;
  - Le voci di spesa che devono essere inserite obbligatoriamente in ogni bilancio, quelle che devono essere inserite a necessità;
  - Come presentare ai propri condomini un bilancio, tecniche di comunicazione per dare risalto alle questioni che l'amministratore ritiene importanti ai fini della prosecuzione delle attività nel condominio;
- Relatori: **Daniele Fanelli; Gianluca Cipriani; Elena Cavedagna**
- 14.00 - 16.00 RAPPRESENTIAMO IL PUNTO DI VISTA DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ALLA POLITICA PARLANDO DI BONUS FISCALI FUTURI E QUELLI CHE SI SONO APPENA CONCLUSI.**
- Comunità energetiche e la trasformazione che i condomini Italiani dovranno affrontare nei prossimi anni, seguendo le disposizioni Europee.
  - Come costruire una Comunità Energetica in condominio, la modulistica da approntare.
  - Strutturare le basi per la realizzazione dell'efficientamento del patrimonio Immobiliare Italiano.
- Moderano l'intervento: **Marco Quagliariello; Piero Cucunato**  
Prenderanno parte alla discussione i seguenti tecnici:  
**Rosario Calabrese**, Presidente UNAI NAZIONALE; Architetto **Italo Bassani**;  
Ingegnere **Domenico Matera**, esperto ENEA; **Sergio Roncucci**, Segretario Istituto nazionale transizione energetica Antonio Vorzillo Vicepresidente I.N.T.E.; **Isidoro Tricarico**, OGGICONDOMINIIO;  
Ingegnere **Christian Mari**, Sviluppatore strategie commerciali DUFERCO ENERGIA S.P.A

# Un supporto nella transizione energetica: le Energy Service Company e le sfide del Mercato

◆ REDAZIONALE ◆ ASTOLIA E ANAPIC ◆ UNA NUOVA ENERGIA

Una Energy Service Company (ESCO) è un'impresa che fornisce servizi energetici integrati, spesso basati su contratti di performance energetica, al fine di aiutare i propri clienti a migliorare l'efficienza energetica dei loro impianti e a ridurre i costi energetici. Queste aziende offrono una gamma di soluzioni, tra cui la **progettazione, l'installazione e la manutenzione di sistemi di riscaldamento**, ventilazione e aria condizionata (HVAC), impianti di illuminazione, impianti fotovoltaici e altre tecnologie per l'efficienza energetica.

Le ESCo si occupano anche di **finanziare progetti energetici** per conto dei clienti, consentendo loro di pagare i servizi **attraverso i risparmi ottenuti dalle nuove soluzioni energetiche**. I contratti di performance energetica possono includere un'ampia gamma di servizi, dalla riqualificazione energetica di edifici esistenti fino alla gestione dei consumi energetici di strutture più complesse.

L'obiettivo delle ESCo è fornire soluzioni sostenibili che combinano vantaggi economici e ambientali per i propri clienti. Le ESCo possono certificare, secondo la norma UNI 11352, la propria competenza, organizzazione e capacità in tali servizi.

Negli ultimi dieci anni, l'impulso verso l'efficienza energetica si è consolidato e sviluppato, influenzato da diverse dinamiche:

- l'**aumento del costo dell'energia** ha sollecitato una



- ◆ **NOME**  
ASTOLIA srl
- ◆ **CONTATTI**  
www.astolia.it  
info@astolia.it
- ◆ **SEDE LEGALE E OPERATIVA**  
Via Alfredo Pizzoni, 7, 20151 Milano (MI)

maggior consapevolezza sull'importanza di ottimizzare i consumi e ridurre gli sprechi;

- La **disponibilità limitata di risorse energetiche** ha accentuato l'urgenza di adottare pratiche più efficienti e sostenibili;
- L'**impatto ambientale** legato ai consumi energetici ha contribuito a spingere verso soluzioni più ecologiche e responsabili;
- Le crescenti **considerazioni economiche e sociali**, come la creazione di posti di lavoro nel settore dell'efficienza energetica, hanno fornito ulteriori incentivi per investire in questo campo.

Tutto ciò si è tradotto in una serie di conseguenze:

- Innanzitutto, un quadro normativo sempre più stringente ha imposto **standard più elevati** e ha richiesto maggiori sforzi da parte delle aziende e delle istituzioni per conformarsi alle norme e agli obblighi vincolanti;
- Le **soluzioni tecniche ed organizzative sono diventate sempre più complesse**, sia nella realizzazione che nella gestione degli impianti, richiedendo la collaborazione di diverse figure professionali su un singolo progetto. Questo ha portato a una maggiore specializzazione e integrazione tra gli attori del settore;
- C'è stato un maggiore bisogno di capitali d'investimento, e di conseguenza, la necessità di instaurare **rapporti più specialistici con le banche e altre istituzioni finanziarie**;
- L'analisi dei profili di consumo ha rivelato un cambiamento significativo: se da un lato si sono **ridotti i costi di esercizio**, dall'altro si sono **incrementati i costi di investimento iniziali** per l'implementazione di soluzioni più efficienti;

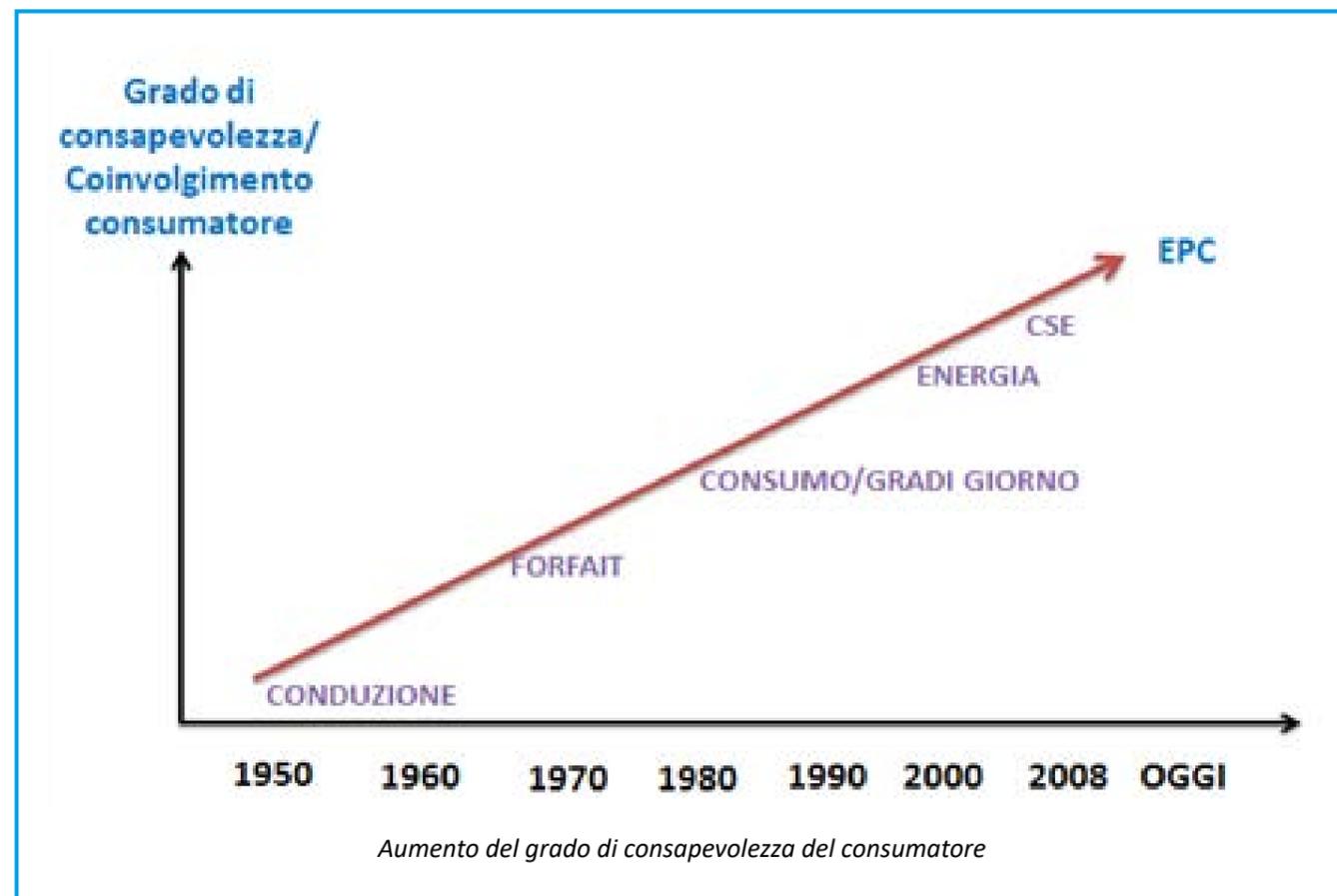


- Soluzioni maggiormente complesse richiedono **competenze maggiori per poter garantire nel tempo una gestione ottimale degli impianti**;

In sintesi, l'impulso verso l'efficienza energetica ha comportato una serie di sfide e opportunità, richiedendo un **approccio integrato e una visione a lungo termine** per massimizzare i benefici sia ambientali che economici.

Come conseguenza di questa tendenza, negli ultimi anni, il mercato delle ESCo ha registrato significativi cambiamenti.

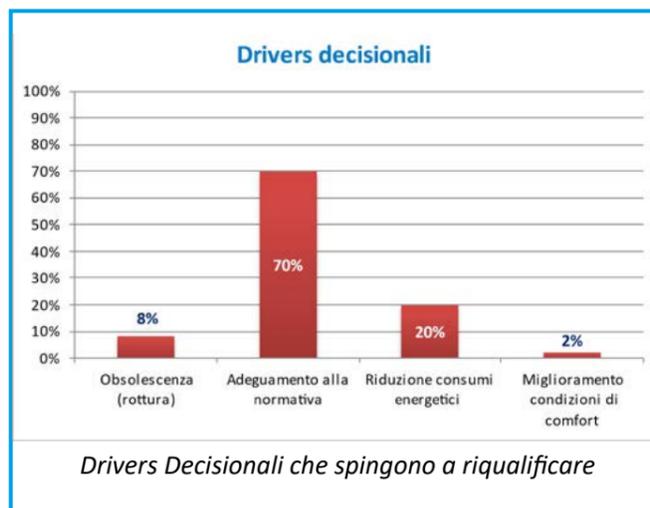
L'introduzione di nuove tecnologie, l'esigenza di competenze più specializzate e la necessità di adottare forme contrattuali più aderenti al concetto di Energy Performance Contracting (EPC) stanno ridefinendo il panorama delle offerte.



Ad oggi, nel settore residenziale, ci si avvale principalmente del contratto Servizio Energia, proposto nelle versioni Base e Plus. Ma vengono già sviluppati **contratti su misura**, orientati verso l'EPC a **Risparmio Garantito** o a **Risparmio condiviso**

La **sfida principale nel settore residenziale** è **bilanciare la chiarezza e semplicità** richiesta da una clientela non tecnica **con la complessità contrattuale** necessaria per garantire risultati concreti. Questa complessità si accentua con l'adozione di nuove tecnologie o la combinazione di tecnologie tradizionali e innovative ed è di gran lunga superiore a quella presente nei servizi offerti in precedenza, richiedendo da parte del consumatore finale un grado di coinvolgimento e di consapevolezza nettamente superiore al passato.

Nel 70% dei casi, le decisioni di investimento in efficienza energetica nell'utenza residenziale sono motivate da obblighi normativi, come rendimenti ed emissioni. Solo il 20% decide di riqualificare gli impianti per ottenere risparmi energetici, spesso guidati da incentivi attivi. Diventa perciò un fattore abilitante **riuscire a coniugare una minimizzazione dell'investimento iniziale con una massimizzazione dell'efficacia dell'intervento**.



Grazie all'integrazione di tecnologie tradizionali e innovative, le ESCo possono rispondere alle diverse esigenze dei clienti e offrire soluzioni sostenibili a lungo termine.

Questo approccio si traduce in un contributo chiave per favorire quella transizione energetica ormai indispensabile per affrontare il futuro.



Il tuo **energy advisor** per la **transizione energetica**.

*Abbiamo scelto di stare al fianco delle persone e fornire le migliori soluzioni per un uso consapevole dell'energia e delle risorse ambientali.*

**ASTOLIA E IL SUO TEAM TECNICO POSSONO GUIDARTI IN QUESTA EVOLUZIONE.**

[www.astolia.it](http://www.astolia.it)  
[info@astolia.it](mailto:info@astolia.it)

# La riqualificazione degli edifici nel PNRR

◆ Direttiva Casa Green ◆ Efficienza energetica ◆ Riqualificazione degli edifici ◆ 14 marzo 2024

## LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON FINALITÀ DI RISPARMIO ENERGETICO

L'efficientamento energetico degli edifici, attraverso la ristrutturazione degli stabili meno performanti, rappresenta uno degli strumenti più efficienti per ridurre le emissioni nocive da idrocarburi. Nel nostro Paese, il Piano nazionale integrato per l'energia e il clima (meglio conosciuto come "PNIEC") in attuazione di quanto stabilito nella Componente 3 della Missione 2 del PNRR, si pone obiettivi ambiziosi proprio in termini di riqualificazione edilizia, al fine di contenere le dispersioni di calore, ridurre i consumi ed ottimizzare l'uso delle fonti rinnovabili.

**"Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici",** Nell'ambito delle iniziative che compongono la Missione 2, oltre alla riduzione dei consumi, da cui consegue l'abbattimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>, sono rilevanti anche le misure per contenere il rischio sismico (che nel nostro Paese particolarmente elevato) e migliorare le condizioni dei centri abitati, contrastando, in maniera incidente, la povertà energetica.

In quest'ottica, la citata Componente 3, si pone alcuni obiettivi specifici:

- attuare un programma per migliorare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio edilizio pubblico, con interventi mirati, riguardanti in particolare scuole e cittadelle giudiziarie;
- introdurre un incentivo temporaneo per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare privato e per l'edilizia sociale, attraverso detrazioni fiscali per i costi sostenuti per gli interventi; c) sviluppare sistemi di teleriscaldamento efficienti e performanti.

## DIRETTIVA CASE GREEN: DAL 2024 NUOVI LIMITI PER LE CALDAIE A GAS

La ristrutturazione edilizia con finalità di risparmio energetico. In quest'ottica, ben si inserisce la **Direttiva casa green**, più correttamente Direttiva "Energy Performance of Buildings Directive", approvata nella seduta plenaria del **Parlamento Europeo del 12 marzo**, che tanto spazio ha dedicato alla ristrutturazione, a fini energetici, del patrimonio edilizio italiano.

Di seguito, le misure adottate in attuazione dei dettami provenienti dalle politiche energetiche di matrice europeista, che trovano la loro origine nel più ampio programma denominato "Fit For 55".

Si tratta di quel pacchetto di riforme che è stato adottato dalla Commissione europea nel 2021 e che fa parte, a sua volta, del piano europeo del "Green Deal", che impone il raggiungimento della neutralità energetica sul territorio europeo entro il 2050: per gli edifici di nuova costruzione,



si prevede che dal 2030 tutti gli edifici privati a carattere residenziale siano obbligatoriamente costruiti a emissioni zero; per gli edifici pubblici il medesimo obbligo scatterà già dal 2028. Per gli edifici, invece, già esistenti, che abbiano natura residenziale, viene fissato l'obiettivo di ristrutturarne il 15%;

tuttavia, ed è questa la modifica più rilevante, detta percentuale dovrà essere parametrata, non alla classe energetica del singolo edificio sul quale si interviene, ma alle medie di riferimento per ciascuno Stato membro e sul suo intero patrimonio edilizio. Sussiste, inoltre, un vincolo ulteriore, in quanto la maggior parte delle ristrutturazioni dovrà avere ad oggetto esclusivamente il 43% del totale degli immobili meno performanti, al fine di evitare il ricorso indiscriminato, e non mirato, alla ristrutturazione degli immobili nuovi, già in buono stato manutentivo.

Infine, due ultime prescrizioni degne di nota:

**i consumi di energia degli edifici residenziali dovranno ridursi del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035; il 16% degli edifici non residenziali con le peggiori prestazioni dovrà essere ristrutturato entro il 2030 e il 25% entro il 2035.**

In ogni caso, infine, entro il 2050 l'intero patrimonio edilizio esistente dovrà essere a emissioni zero.



## EGE

Professionalità ed esperienza

La certificazione EGE attesta le competenze della figura professionale che si occupa della gestione efficiente dell'uso dell'energia. L'Esperto in Gestione dell'Energia (EGE) è la figura professionale che possiede le conoscenze, l'esperienza e le capacità necessarie per gestire l'uso dell'energia in modo efficiente. A seconda dell'ambito di attività, si distinguono due tipologie di professionisti certificati sotto accreditamento:

EGE – settore industriale, le cui competenze sono rivolte ad applicazioni industriali e processi produttivi;

EGE – settore civile, le cui competenze sono rivolte ad utilizzi nel campo civile e della Pubblica Amministrazione.

L'EGE ottiene la certificazione secondo la norma **UNI CEI 11339** e si occupa principalmente di:

**diagnosi energetica;**

- gestione di una contabilità energetica analitica e conseguente valutazione dei risparmi ottenuti;
- analisi tecnico-economica e di fattibilità degli interventi e della valutazione dei rischi;
- gestione e controllo dei sistemi energetici mediante l'ottimizzazione degli impianti;
- individuazione e attuazione di programmi di sensibilizzazione e di promozione dell'uso efficiente dell'energia.

**Questa situazione è stata presa in mano dall' EGE per cercare di recuperare garantire un funzionamento dopo aver analizzato tecnicamente la situazione ma dovendo fare i conti con le ridotte possibilità finanziarie del condominio.**

**Nessun condomino/amministratore poteva sapere le motivazioni di continue rotture e aumento dei consumi energetici che il gestore continuava a esporre.**

**Questo è uno dei compiti di EGE settore civile**

## EGE in dettaglio

L'Esperto in Gestione dell'Energia certificato ai sensi della norma **UNI CEI 11339** garantisce ai propri clienti pubblici e privati elevate competenze tecniche in materie ambientali, economico-finanziarie, di gestione aziendale e di comunicazione. In Italia gli Esperti in Gestione dell'Energia certificati sotto accreditamento sono **1.674**.

**Gli organismi accreditati da Accredia per rilasciare le certificazioni secondo la norma UNI CEI 11339 sono 16.**

## Vantaggi

Gli EGE evidenziano l'aumento della **reputazione professionale (per il 48)**, una maggiore **visibilità sul mercato (32%)**, la **crescita delle competenze (11%)** e la **facilitazione nell'accesso alle gare d'appalto (10%)**.

# Pionieri della gestione energetica condominiale

Maurizio Calzolari ci spiega il ruolo unico di C.S.T. EBM, una struttura dedicata all'esecuzione degli obblighi normativi per amministratori e condomini, specificamente quelli indicati negli articoli cc 1129 e 1130

**R**ecentemente si è assistito a un proliferare di normative condominiali, spesso contraddittorie, che possono generare confusione. L'implementazione di tali normative viene eseguita con particolare attenzione all'aspetto energetico, un elemento sempre più importante sia dal punto di vista economico che per la difesa del patrimonio immobiliare, che rappresenta il bene principale di un condomino.

C.S.T. EBM è una struttura specializzata nell'esecuzione degli obblighi previsti per amministratori e condomini, conformemente agli articoli cc 1129 e 1130, includendo la verifica del rispetto dell'applicazione delle norme tecniche e di sicurezza e anche dell'attività di EGE, l'Esperto in Gestione dell'Energia, per applicare e verificare tutte le attività di conduzione di un impianto finalizzato al risparmio energetico. «Il nostro focus principale - afferma Maurizio Calzolari - è proprio quello di garantire il rispetto dell'applicazione delle norme tecniche e di sicurezza, ponendo particolare attenzione all'aspetto energetico, un fattore cruciale sia per la parte economica che per la difesa del patrimonio immobiliare. Dal 1985 siamo specializzati nel fornire servizi dedicati al mondo condominiale, ponendo un'attenzione particolare al dialogo tra condominio, amministratore e fornitori».

**Vi possiamo considerare dei pionieri nel vostro campo?**

«In passato i nostri tecnici sono stati pionieri nell'affrontare la questione dell'esenzione dall'obbligo di installazione di valvole termostatiche e ripartitori, in particolare nei casi in cui non vi era un ritorno economico dall'operazione. Di conseguenza ci siamo posizionati a fianco dei condomini, definiti come i principali "ufficiali pagatori" del condominio».

**Come avete influenzato le leggi esistenti?**

«Abbiamo dimostrato che certe norme tecniche, in determinate condizioni, non erano sempre economicamente convenienti e quindi sono state ritirate. Come la norma relativa all'installazione delle valvole termostatiche e, in particolar modo, dei ripartitori. Abbiamo sempre sostenuto che una legge che impone la sostituzione di caldaie funzionanti solo per la loro anzianità può essere una forzatura. Questo principio è stato recepito nella recente normativa regionale lombarda, che richiede un'analisi energetica accurata



## UN PARTNER DI FIDUCIA

**C.S.T. EBM con i propri EGE certificati è un ente terzo che collabora con vari specialisti, amministratori e condomini per identificare le migliori soluzioni energetiche**

prima di imporre la sostituzione di qualsiasi componente dell'impianto, in linea con le norme europee. In momenti di crisi è il primo obbligo di un Ege valutare la convenienza economica di un intervento e predisporre più scenari applicabili. In molti casi, su richiesta dei condomini e con la collaborazione degli amministratori, siamo intervenuti per modificare le condizioni contrattuali in modo più vantaggioso, in conformità con le normative e le direttive Arera, abbiamo inserito i nostri modelli di telegestione per monitorare i consumi in rapporto al comfort ambientale e all'imposizione delle normative».

**Qual è il vostro ruolo oggi?**

«C.S.T. EBM con i propri EGE certificati è un ente terzo che collabora con vari specialisti, amministratori e condomini per identificare le migliori soluzioni energetiche. Negli ultimi anni, molti condomini hanno beneficiato dei nostri interventi, conseguendo significativi risparmi energetici. Il costo dell'energia attualmente è più del doppio rispetto a tre anni fa, pertanto abbiamo sempre esplorato anche l'uso di energie rinnovabili. In alcuni interventi, siamo riusciti a combinare il risparmio energetico con il miglioramento strutturale dell'edificio».

**Quali servizi offrite?**

«Con oltre 35 anni di esperienza nel set-

tore condominiale, offriamo un supporto completo occupandoci dell'ottimizzazione energetica, del risparmio, della gestione della documentazione condominiale, della conformità normativa e degli aspetti finanziari legati alla riqualificazione dell'edificio. C.S.T. EBM è competente nella valutazione del R.A.C.S. (registro anagrafe condominiale e sicurezza), includendo una valutazione dei consumi energetici e delle tecniche applicate. Possiamo monitorare lo stato dei documenti, tracciare con l'amministratore e i condomini le varie priorità per assolvere quanto richiesto dalle normative. Lavoriamo per raggiungere l'obiettivo di contenimento energetico, rivalutando il valore immobiliare e realizzando un risparmio economico significativo per i condomini. Questa nostra expertise ci ha portato a collaborare con scolaresche post diploma in corsi di formazione per preparare nuovi tecnici come futuri esperti energetici, pronti per essere inseriti nel mondo del lavoro».

**Quali sono i piani futuri per C.S.T. EBM?**

«Stiamo espandendo la nostra attività formativa per preparare nuovi tecnici quali futuri esperti energetici. È un impegno importante per noi, mirato a rafforzare la sostenibilità e l'innovazione nel settore condominiale».

• **Cristiana Golfarelli**

Maurizio Calzolari, alla guida della C.S.T. EBM di Rho (MI) - [www.cstebm.it](http://www.cstebm.it)



## Il consulente EBM

*Viviamo in un'epoca di cambiamenti senza precedenti, in cui i condomini devono affrontare sfide sempre più complesse. L'efficienza energetica, la conformità normativa e la gestione finanziaria sono solo alcune delle questioni cruciali che richiedono attenzione e competenza. In un mondo così dinamico, è essenziale avere a disposizione un consulente preparato e affidabile che si prenda cura degli interessi del condominio. Il consulente EBM è il punto di riferimento per l'amministratore condominiale e i condomini. Non solo si occupa dell'ottimizzazione energetica e del risparmio, ma gestisce anche la documentazione legale, la conformità normativa e gli aspetti finanziari legati all'edificio. In altre parole, il consulente EBM si mette al fianco dei propri clienti per difendere i loro interessi. L'EBM è l'alleato strategico che permette di affrontare le sfide attuali e future in modo efficace. Grazie alla sua preparazione e professionalità, il consulente EBM è in grado di guidare il condominio attraverso le normative complesse e i cambiamenti del panorama energetico.*



**Asfalti A.C.M. Srl**  
Società Unipersonale

**SEDE LEGALE**

Via Pitagora, 16 - 20082 Binasco MI

**CONTATTI**

Cell: 329.06.61.218

[info@asfaltimilano.it](mailto:info@asfaltimilano.it) - [www.asfaltimilano.it](http://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](mailto:amministrazione@italiademolizionisrl.it)

[www.italiademolizionisrl.it](http://www.italiademolizionisrl.it)

# Quando l'amministratore è obbligato a fornire copia dei documenti condominiali

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ ACCESSO AGLI ATTI

*Il presente articolo trae spunto da un'interessante Sentenza, emessa dalla IV Sezione Civile del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 08.02.2024.*

*Il Giudice, investito del giudizio, s'è trovato a dover "circoscrivere" i limiti del diritto di ciascun condòmino nel chiedere copia dei documenti all'Amministratore. Il tema trattato è di grande attualità. Quante volte sarà capitato, a chi svolge la professione di Amministratore immobiliare, di ricevere reiterate richieste di taluni componenti il Condominio di avere copia della documentazione, arrivando talvolta financo ad essere letteralmente "vessato"?*

Nella predetta decisione il Tribunale ha stabilito che "Il condòmino ha il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e, a tale diritto, corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condòmini siano informati. Pertanto, a fronte della richiesta del condòmino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole a un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condòmino dissenziente".

Entrando più nello specifico, leggendo i passaggi logico giuridici del Tribunale, il Giudice, in maniera a mio avviso corretta, ha voluto delineare i diritti dei partecipanti al Condominio di "pretendere" copia della documentazione, diritto che deve essere esercitato nei limiti previsti dalla normativa di riferimento, senza poter avere pretese di disporre della documentazione in maniera generica e senza un interesse concreto.

A volte tali richieste vengono fatte al solo scopo di creare fastidio all'Amministratore, senza che il richiedente abbia un'effettiva necessità di ottenere i documenti.

Innanzitutto occorre chiarire che la normativa di riferimento prevede all'art. 1129, comma II c.c., che l'Amministratore è tenuto a comunicare, tra le altre cose, "... il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata".

Successivamente, l'art. 1130 bis, comma I c.c., detta che "... I condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle



◆ NOME  
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE  
Avvocato civilista

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



unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese".

Emerge subito un dato di grande interesse, ossia il legislatore prevede che l'interessato possa prendere visione dei documenti, ed estrarne copia a sue spese, ma ciò deve avvenire presso lo Studio dell'Amministratore, previo appuntamento. Tale diritto del condòmino, tuttavia, non deve essere esercitato in maniera da creare deliberatamente problemi all'Amministratore, con inutili perdite di tempo, in quanto, come riporta in un passaggio la sentenza in esame "l'obbligo dell'amministratore di fornire informazioni ai condòmini non è senza limiti, perché l'interesse alla buona amministrazione del CP\_2 osta a che l'amministratore sia tenuto a distogliersi dallo svolgimento delle proprie funzioni per assecondare richieste reiterate e non finalizzate a soddisfare autentiche esigenze informative".

Pertanto, dalla pronuncia del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, possiamo ricavare il principio in base al quale l'Amministratore è tenuto, senza richiederne i motivi, a far visionare la documentazione, sempre previo appuntamento presso i suoi locali, e qualora venga chiesta copia di quanto avuto in ostensione, dovrà essere rimborsato delle spese, in quanto ciò non deve gravare sul Condominio.

Altra situazione si verifica durante il "passaggio consegne", quando l'Amministratore uscente deve far avere tutta la documentazione all'Amministratore subentrante. In siffatta ipotesi deve essere prontamente consegnata tutta la documentazione, in quanto la stessa è di proprietà del Condominio e deve quindi essere nella materiale disponibilità del nuovo rappresentante dello stabile. Qualora l'Amministratore uscente rifiuti di passare al nuovo Amministratore la documentazione, il Condominio potrà ottenere un Decreto Ingiuntivo per la consegna della documentazione oppure un'Ordinanza che disponga la consegna a seguito di apposito Ricorso d'urgenza. Occorre ricordare, infine, che l'Amministratore che non consegna la documentazione al Collega - che gli è subentrato e la trattiene - commette il reato di appropriazione indebita.

# AMMINISTRATORE UN IMMOBILE SEMPRE SICURO



CONDOMINIO & SERVIZI

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



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

MELZO · Piazza Garibaldi, 11  
Tel. 02 9550117

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

# Cardioprotteggi la tua comunità!

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



Numero Verde  
800 363 525



## Legittimazione attiva, decreto ingiuntivo contro il condominio

◆ REDAZIONALE ◆ DECRETO INGIUNTIVO ◆ OPPOSIZIONE

Può accadere che, a seguito del mancato pagamento di un fornitore/ professionista, il Condominio riceva la notifica di un decreto ingiuntivo ovvero di quell'atto con il quale il Giudice ingiunge al debitore di pagare le somme dovute secondo quanto lamentato e documentato dal creditore, dando però un termine per poter proporre opposizione a detto provvedimento e far così valere le proprie ragioni in ordine al mancato pagamento del fornitore/ professionista. Tale decreto ingiuntivo viene notificato nei confronti del Condominio nella persona dell'Amministratore pro tempore in carica. La giurisprudenza si è però domandata se avverso il predetto decreto ingiuntivo il singolo condomino abbia un diritto autonomo per presentare opposizione alla luce del fatto che la nomina dell'amministratore non priverebbe i singoli partecipanti della facoltà di agire a tutela dei propri diritti.

In merito la Suprema Corte di Cassazione era già intervenuta anche in passato sottolineando che i singoli condomini non sono legittimati a proporre opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio (Cass. n. 15567 del 2018). Ciò perché il decreto ingiunge solo ad un preciso soggetto, il Condominio nel suo insieme; quindi nessun altro soggetto può essere considerato direttamente destinatario dell'atto, nemmeno il singolo condomino perché l'ingiunzione non è a lui direttamente rivolta (Cass. n. 94424 del 2018; Cass. n. 22284 del 2010; Cass. Sez. un. n. 23022 del 2005; Cass. n. 16069 del 2004); tanto più se il credito vantato nel decreto ingiuntivo riguarda somme per l'esecuzione di lavori sulle parti comuni del Condominio e quindi non diritti autonomi di un singolo. La Suprema Corte di Cassazione ha difatti in più occasioni ribadito che il singolo condomino ha legittimazione ad agire giudizialmente in maniera autonoma solo nel caso in cui l'oggetto del contendere riguarda un proprio diritto reale sulle parti comuni del Condominio; quindi deve trattarsi di un diritto autonomo e contrapposto a quello del Condominio (Cass. S.U. n. 10934 del 2019; Cass. n. 22116 del 2023).

Nel caso in cui l'oggetto del giudizio sia solo una obbligazione relativa ad interessi della collettività condominiale, la legittimazione ad agire giudizialmente spetta solo all'Amministratore. La sentenza evidenzia però che il singolo potrebbe essere legittimato ad un intervento adesivo autonomo nel giudizio ma senza alcuna sostituzione alla figura processuale del Condominio. Medesime considerazioni devono peraltro essere svolte anche nel caso in cui, contrariamente all'interesse del Condominio, un singolo condomino volesse presentare appello ad una sentenza ove il Condominio sia risultato soccombente.

Tale impostazione però viene abbandonata da parte della giurisprudenza quando il singolo soggetto diventa destinatario dell'esecuzione di dette somme, restando



◆ NOME  
Sara Motzo

◆ PROFESSIONE  
Avvocato

◆ CONTATTI

[www.studiolegalemotzo.it](http://www.studiolegalemotzo.it)  
[info@studiolegalemotzo.it](mailto:info@studiolegalemotzo.it)

ammesso che in detto frangente il soggetto esecutato possa opporsi agli atti esecutivo e/o all'esecuzione nonostante il titolo in forza del quale sia stata intrapresa l'esecuzione abbia avuto origine dal decreto ingiuntivo non opposto dal Condominio.

Deve però considerarsi che "è stato tuttavia successivamente precisato che tale riconoscimento non può equivalere ad ammettere la legittimazione autonoma del singolo condomino a proporre impugnazione avverso la sentenza di condanna pronunciata nei confronti del condominio per un debito dello stesso, essendo essa dichiarativa del solo fatto costitutivo dell'obbligazione dell'intera somma, senza fare stato sulla ripartizione tra i singoli condomini degli oneri da essa derivanti, con l'effetto che il singolo condomino non può far valere un autonomo interesse ad accertare l'insussistenza del proprio debito parziale, avendo rispetto alla pronuncia di condanna unicamente un interesse adesivo a quello collettivo riferibile alla gestione del condominio e indistintamente rappresentato dall'amministratore (Cass. n. 20282 del 2023)" (Cass. Civ. n. n. 7053 del 15.3.24).

La sentenza giustifica tale differente impostazione, e rischio in capo al singolo condomino esecutato, sulla base del fatto che "la mancata opposizione del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore di condominio, rendendo definitiva la pretesa creditoria azionata in via monitoria, determina ripercussioni negative sulla situazione patrimoniale degli altri condomini, esponendoli, in caso di mancato pagamento dell'ente, all'azione esecutiva per il loro debito pro quota. Questi effetti sono infatti insiti nella scelta normativa di conferire al condominio una soggettività giuridica distinta dai singoli condomini, attribuendo all'amministratore la rappresentanza unitaria dei suoi partecipanti" (Cass. Civ. n. n. 7053 del 15.3.24).

Sarà interessante tenere monitorato l'andamento giurisprudenziale sul punto perché, a maggior tutela degli effetti esecutori sul singolo condomino, dovrebbe necessariamente essere garantita una tutela giurisdizionale autonoma del singolo slegata dal mero mandato conferito che non potrà essere ritenuto idoneo a svuotare totalmente i diritti del mandante.



# PROGRAMMA CORSI 2024

LA PARTECIPAZIONE CONFERIRÀ  
CREDITI FORMATIVI.

14 MARZO ORE 16.30 - 18.30

**CYBER SECURITY**  
Insieme di tecnologie,  
processi e misure di  
protezione progettate per  
ridurre il rischio di attacchi  
informatici.

1

18 APRILE ORE 16.30 - 18.30

**ORGANIZZAZIONE DI UNO  
STUDIO DI AMMINISTRAZIONE  
CONDOMINIALE**  
Strumenti informatici base per  
l'organizzazione di uno studio.  
Livello CMMI 2

2

16 MAGGIO ORE 16.30 - 18.30

**STANDARDIZZAZIONE DEI  
PROCESSI IN UNO STUDIO  
AMMINISTRATIVO**  
Strumenti informatici per  
l'organizzazione di uno studio.  
Livello CMMI 3

3

06 GIUGNO ORE 16.30 - 18.30

**OTTIMIZZAZIONE DEL TEMPO-  
USO DEL CRONOPROGRAMMA**  
Strumenti gestionali e  
integrazione dei processi per  
l'organizzazione di uno studio.  
Livello CMMI 4

4

20 GIUGNO ORE 16.30 - 18.30

**LA GESTIONE DEI GUASTI**  
Andare in vacanza senza  
stress

5

I corsi si svolgeranno utilizzando la piattaforma V-Meet:

<https://conferenze.mbital.com/b/adm-mti-5qu-og3>

Per ciascun corso è possibile acquistare il volume da cui è tratto  
con uno sconto del 15%, concesso dall'associazione.

Per iscrizioni contattare: [segreteria@anapic.it](mailto:segreteria@anapic.it)

## L'efficienza nella gestione condominiale: il recupero dei crediti e valore aggiunto

◆ REDAZIONALE ◆ INTERVENTO LEGALE ◆ RECUPERO CREDITI

In un contesto condominiale, la gestione delle morosità rappresenta una delle sfide più complesse per gli amministratori di condominio. Le spese condominiali sono fondamentali per il mantenimento e la gestione efficiente degli immobili, e il mancato pagamento di esse da parte di uno o più condomini può avere ripercussioni significative sull'intera comunità.

In questo scenario, il tempestivo coinvolgimento dell'avvocato specializzato in recupero crediti può non solo semplificare il processo di recupero, ma anche portare vantaggi operativi e risparmio di costi agli amministratori di condominio. L'intervento tempestivo di un legale nel processo di recupero crediti spese condominiali alleggerisce lo studio dell'amministratore di condominio dall'onere di gestire direttamente le morosità.

Questo passaggio di responsabilità permette al personale amministrativo di essere esonerato da un compito che richiede un notevole investimento di tempo e risorse, spesso accompagnato da una notevole dose di stress a causa delle delicate dinamiche interpersonali che possono insorgere tra condomini. Il recupero crediti legale, se gestito da un avvocato, diventa più sistematico e imparziale.

L'avvocato, forte della sua autorità e conoscenza della normativa vigente, può agire in modo più incisivo e professionale, riducendo così i tempi di attesa e aumentando le probabilità di successo nel recupero del dovuto. Invece di disperdere energie nella gestione delle morosità, lo studio amministrativo può concentrarsi su altri aspetti della gestione condominiale, come il miglioramento delle infrastrutture, la pianificazione di manutenzioni ordinarie e straordinarie, e il miglioramento delle relazioni con i fornitori e i condomini.

Questo focus su attività che portano a un incremento diretto del valore e del benessere del condominio si traduce in una gestione più proficua ed efficace. L'approccio legale alla gestione delle morosità può anche fungere da deterrente, scoraggiando i ritardi nei



◆ NOME  
Paolo G. L. Borlone

◆ PROFESSIONE  
Avvocato

◆ CONTATTI  
[www.borlone.it](http://www.borlone.it)  
[avvocatorborlone@gmail.com](mailto:avvocatorborlone@gmail.com)

pagamenti e promuovendo una cultura di responsabilità e puntualità.

Inoltre l'avvocato può operare in modo tale da risolvere eventuali conflitti in maniera più neutrale e meno emotiva, riducendo così il rischio di tensioni a lungo termine tra i condomini, proponendo soluzioni alternative mirate al recupero del credito. In conclusione, l'ingresso tempestivo di un avvocato specializzato nella gestione delle morosità condominiali non è solo una strategia legale, ma anche un'efficace tattica manageriale, permettendo agli amministratori di condominio di operare con maggiore efficienza e liberando risorse che possono essere reinvestite in attività che aumentano il valore e la qualità della vita nel condominio. L'approccio proattivo e professionale nella gestione delle morosità si rivela quindi un vantaggio non solo per l'amministratore, ma per l'intera comunità condominiale.



# Cadute in condominio

◆ REDAZIONALE ◆ ART 2051 C.C.

Poche materie presentano una casistica così oscillante come le decisioni relative alla cadute per strada, in spazi pubblici, privati, ecc. Messa da parte, perché esula dai nostri interessi, la questione della res extensa e delle cadute in spazi pubblici, ci si può concentrare sulle cadute in condominio.

A tale proposito si ricorda che la norma da applicare è l'art. 2051 c.c. che riguarda le cose in custodia.

Tale norma prevede una responsabilità oggettiva (SSUU Sent. n. 20943 del 30/06/2022), il che vuol dire che chi chiede il risarcimento deve provare che l'inciampo, cioè, in termini più tecnici, l'insidia o trabocchetto, è stata la causa della caduta. Altro non gli è richiesto di provare.

Il condominio, essendo custode degli spazi comuni, è perciò responsabile a meno che non dimostri che la caduta non è dipesa da un'insidia o trabocchetto oppure che è dipesa da un caso fortuito.



L'insidia o trabocchetto, però, è un concetto piuttosto variabile e suscettibile di interpretazioni che possono variare molto da caso a caso. Con recente Sentenza, Cass. 09/04/2024, n. 9487, confermando la Sentenza di appello (ricordiamo, in forma semplificata, che la Cassazione si pronuncia in punto di diritto), ha affermato che:



“Le condizioni del piano di calpestio all’epoca dei fatti - su cui la B.B. ha dedotto tanto nel corso del primo grado di giudizio, quanto nel giudizio di appello (in particolare, sul punto, pag. 12 dell’atto di appello) - e l’assenza di una delle mattonelle (prossima alla grata) avrebbero sicuramente potuto e dovuto indurre l’odierno appellato ad essere maggiormente cauto. Tenendo, di fatto, nella dovuta considerazione che non sono state segnalate condizioni atmosferiche particolari si ritiene che la caduta possa verosimilmente essere stata provocata dall’affrontare con non sufficiente attenzione quel tratto di marciapiede. Peraltro il dislivello sarebbe stato facilmente percepibile mediante ordinaria accortezza, proprio in virtù della assenza della mattonella, che creava un quadrato di colore più chiaro sul piano di calpestio ed avrebbe dovuto indurre il A.A. ad una maggiore prudenza nel transitare su quel punto”.

**La Sentenza dei gradi di merito era quindi correttamente motivata e doveva essere confermata.**

Sulla linea delle SSUU sopra citate, la Corte ha quindi ribadito che “l’imprudenza, o disattenzione, o negligenza del danneggiato integrano, dal punto di vista casuale, il caso fortuito è (v. SSU) connotato da imprevedibilità ed inevitabilità... senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode... quanto più la situazione di possibile danno è suscettibile di essere prevista e superata attraverso l’adozione da parte dello stesso danneggiato delle cautele normalmente attese e prevedibili in rapporto alle circostanze, tanto più incidente deve considerarsi l’efficienza causale del comportamento imprudente del medesimo nel dinamismo causale del

danno, fino a rendere possibile che detto comportamento interrompa il nesso eziologico tra fatto ed evento dannoso, quando lo stesso comportamento, benché astrattamente prevedibile, sia da escludere come evenienza ragionevole o accettabile secondo un criterio probabilistico di regolarità causale”.

Pertanto, in caso di cadute in condominio, come del resto in generale, è bene avere una prova precisa relativa al punto in cui è avvenuta la caduta - oggi con telefonini ecc non è molto difficile - onde poter affermare o escludere il nesso di causalità tra ostacolo e caduta.

Dal momento che è frequente che tali cadute si verifichino durante le operazioni di pulizia è necessario che il condominio si avvalga di un’impresa qualificata che operi in condizioni di sicurezza (Es. mettendo avvisi che informano i passanti e i condomini che il pavimento è scivoloso).

Un’impresa non qualificata, negligente ecc. espone il condominio al rischio di essere accusato di culpa in eligendo, cioè di aver scelto male (di solito per risparmiare) l’impresa di pulizie e quindi lo espone a richieste di danni. Viceversa, se l’impresa è qualificata, il che vuol dire anche assicurata, il condominio potrà rivalersi sulla stessa e/o sulla sua assicurazione. Quanto invece all’assicurazione condominiale, è bene ricordare che, anche se coprisse il condominio per questo tipo di infortuni, normalmente i contratti non estendono la copertura ai casi di negligenza dell’assicurato. Quindi se il condominio è stato imprudente o imperito o negligente nell’assolvere ai propri doveri di custode è assai probabile che l’assicurazione non lo copra.



ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

UNA PRESENZA GLOBALE

Read More

CERTIFICATION BODY  
CB  
CERT  
WWW.CBCERT.IT

CB CERT  
IL VALORE AGGIUNTO DELLA COMPETENZA

**CB Cert**

www.cbcert.it - info@cbcert.it  
39 (085) 9506085

I suoi servizi: Sistemi di Gezione; ispezioni&audit

## QUESITI

**Quanto è importante l'acqua nella nostra vita quotidiana?**

**Che ruolo riveste l'acqua nelle attività dell'abitare?**

**Quanto dedichiamo alla verifica dell'acqua interna all'edificio in cui residiamo?**

**Quali attività preventive destiniamo alla gestione delle acque interne?**

**Quale consapevolezza abbiamo circa la qualità delle acque che fluiscono dai nostri rubinetti?**

**Abbiamo una benché minima idea di quanta acqua utilizziamo giornalmente?**

**Che importanza attribuiamo all'EcoSostenibilità?**

**Conoscete la relazione esistente tra Acqua ed Energia (sia essa destinata al riscaldamento, sia alla produzione di ACS)?**

**Rispondendo a questi basilari quesiti, potrete rendervi consapevoli di cosa sia meglio attuare per ottenere i conseguenti vantaggi destinati alla ottimizzazione del nostro ABITARE.**

Tralasciando di enunciare quello che sono i contenuti e obblighi descritti nelle Normative Vigenti, oggi è forse il momento storico più adatto per uscire dal NON CONOSCERE e dal NON FARE, aderendo e attivando Protocolli Specifici che diano la massima SICUREZZA e EFFICIENZA alla nostra acqua.

Fare oggi qualcosa solo perché è diventato obbligatorio per legge, non ci esimeva nei tempi pregressi al dover fare tutto quello che era ed è necessario per:

- Vivere in Sicurezza
- Proteggere la nostra Salute
- Tutelare le condutture interne e estenderne la loro Longevità
- Evitare Interventi Straordinari molto onerosi
- Ottenere un reale risparmio Energetico
- Contribuire ad una sostanziale riduzione degli Inquinanti ambientali.

**Vi proponiamo qui alcune analisi e stime atte a dare conoscenza della situazione attuale nelle nostre Città e negli Edifici Residenziali.**

Trattare l'acqua domestica è una scelta vantaggiosa da più punti di vista poiché garantisce la diminuzione della dispersione di energia con un conseguente beneficio per l'ambiente e un sensibile risparmio economico: -20% sulla bolletta dell'energia (gas e luce). Il riscaldamento inquina più del settore dei trasporti: è responsabile del 50% delle emissioni di CO2 e del 30% di polveri sottili.

**Quanto incide la qualità dell'acqua sull'efficienza delle caldaie?**

Le tecnologie per il trattamento dell'acqua rientrano negli incentivi del Superbonus. È previsto un recupero di efficienza del 15-17% e un risparmio economico sulla bolletta.

L'efficienza degli impianti di riscaldamento passa anche dalla qualità dell'acqua. Dal trattamento dell'acqua è infatti possibile un recupero di efficienza delle caldaie tra il 15 e il 17%



◆ NOME  
**AQUARIA**

◆ CONTATTI  
[www.aquaria.eu](http://www.aquaria.eu)

◆ SERVIZI  
ACQUA Settore Industriale e Condominiale  
ARIA Settore Residenziale e Commerciale

all'anno, cui aggiungere il 5-6% sul circuito di riscaldamento. Le emissioni di CO2 dipendono infatti dall'efficienza energetica degli impianti di riscaldamento, quindi è importante una pulizia periodica delle caldaie.

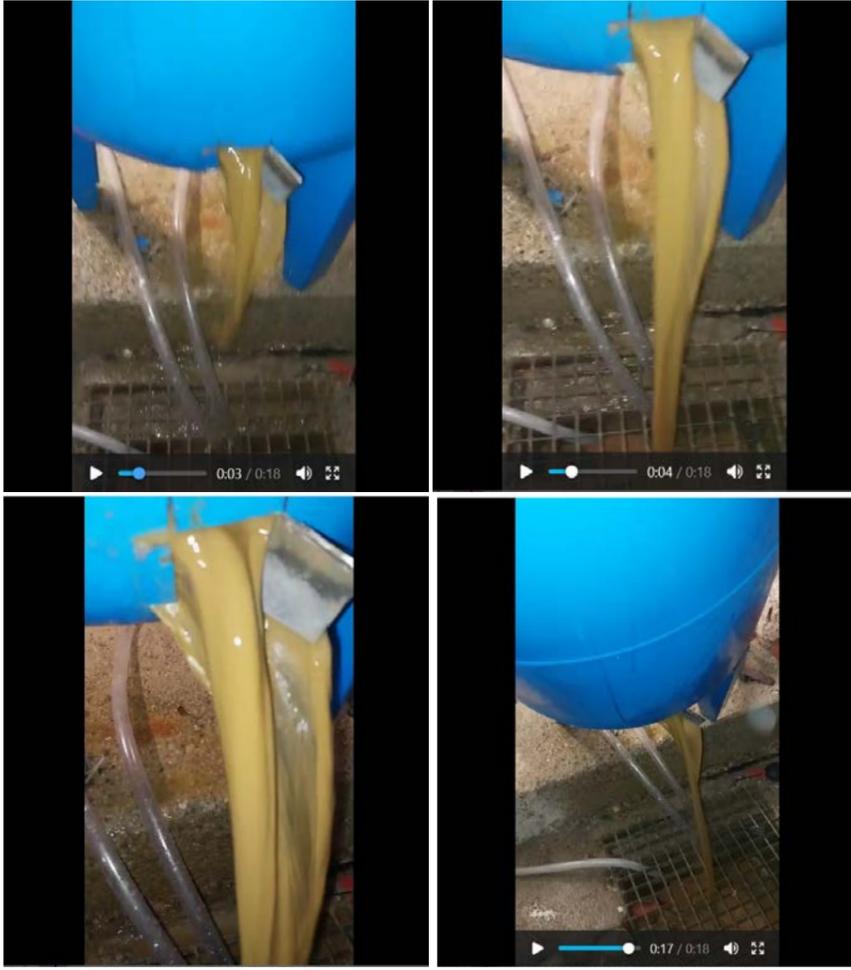
«Anche se la caldaia è in condizioni ottimali – spiega Lauro Prati, Presidente di Aqua Italia (l'Associazione Costruttori Trattamenti Acque Primarie federata Anima Confindustria) – ma negli impianti sono presenti depositi di calcare e fanghi, l'efficienza termica ed energetica ne risentirà molto. Se i termosifoni sono caldi per metà a causa della presenza di depositi si avrà una barriera allo scambio termico e quindi sarà necessario tenerli accesi più del dovuto per ottenere la temperatura desiderata».

È quindi fondamentale sensibilizzare i cittadini ad attuare interventi di efficientamento energetico sugli impianti termici, che, insieme al traffico, costituiscono una delle principali fonti di emissione inquinante all'interno delle città italiane. Oltre a garantire la sicurezza degli ambienti domestici, gli interventi di manutenzione riducono le emissioni degli inquinanti e favoriscono il risparmio energetico.

**Dal trattamento dell'acqua è possibile un recupero di efficienza delle caldaie tra il 15 e il 17% all'anno, cui aggiungere il 5-6% sul circuito di riscaldamento**

**In media, il 25% dell'energia consumata in casa serve per riscaldare l'acqua.**

**Oltre il 70% delle tubazioni e reti idriche interne per l'acqua potabile domestica è obsoleta.**

Contenuto di Acqua stagnante e insalubre in Vaso di Accumulo da 300 Lt. Installazione risalente a 9 anni fa -MAI SOTTOPOSTO A SVUOTAMENTO/LAVAGGIO e SANIFICAZIONE (come previsto dalla Normativa)



Stato di deperimento e corrosione  
Ultima a destra: fessurazione Parete Esterna Autoclave in Zincato – Corrosione e Depositi interni derivanti da assenza totale di Manutenzione



**LA NOSTRA ESPERIENZA È AL VOSTRO SERVIZIO CON SOLUZIONI ALTAMENTE SOSTENIBILI E ALL'AVANGUARDIA**  
CONTATTATECI PER UN SOPRALLUOGO ISPETTIVO 0362.1972821



sopra e sotto: vetustà media delle cisterne di accumulo acqua destinata all'uso umano: Anno 2002: 22 anni di depositi e proliferazioni microbiologiche, vi ricordiamo che esistono cisterne molto più datate.



Incrostazioni presenti nel collettore di una motore pompa – Inefficienza e conseguente blocco



Elemento di Prefiltrazione dopo tre mesi - Elemento Filtrante a nuovo

# 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,**



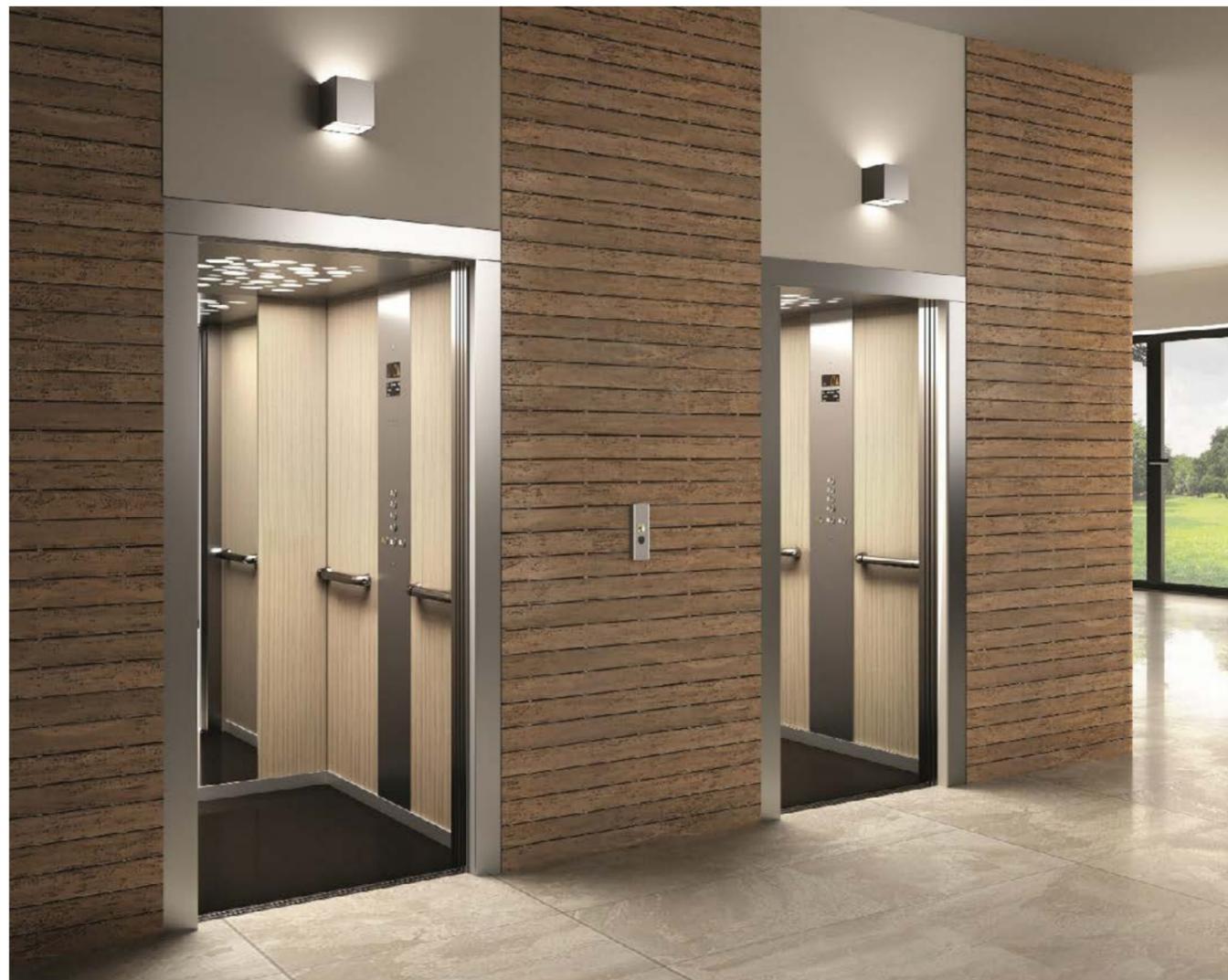
◆ **AZIENDA**  
ITAL LIFT S.r.l.

◆ **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.

# Amministratore di condominio e l'intelligenza artificiale: l'importanza di rompere il vuoto di comunicazione

◆ SOFTWARE ◆ INFORMATICA ◆ INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Nel labirinto intricato della vita condominiale, il vuoto di comunicazione è come un buco nero, capace di inghiottire fiducia, comprensione e coesione. Quando la comunicazione scarseggia, le paure prendono il sopravvento, si moltiplicano e si insinuano tra i condomini, creando un terreno fertile per la discordia e la disinformazione.

In un'epoca in cui la nostra attenzione è divisa in mille direzioni, dove lo scorrere incessante delle informazioni minaccia di sovraccaricarci, è imperativo trovare modi innovativi ed efficaci per comunicare con chiarezza e immediatezza. La durata dell'attenzione si è ridotta a una frazione di ciò che era una volta, e in questo panorama mutevole, la comunicazione visiva ha assunto un ruolo di primaria importanza. Essere un amministratore di condominio non è solo una questione di conoscenze tecniche e abilità contabili, ma anche di un intricato equilibrio tra ruoli e competenze che vanno ben oltre il mero aspetto gestionale. Spesso associato a pregiudizi e stereotipi, l'amministratore si trova al centro di molteplici pressioni, dovendo fare i conti con interessi economici, relazioni personali e una vasta gamma di responsabilità.

In questo contesto, la comunicazione emerge come un pilastro fondamentale, capace di influenzare non solo la percezione dei condomini, ma anche il successo e la reputazione dell'amministratore. L'importanza di comunicare in modo chiaro, efficace e rispettoso è cruciale, e questo richiede non solo competenze tecniche, ma anche un'ampia gamma di abilità relazionali e comportamentali.

I video rappresentano un modo efficace per comunicare con i condomini in modo chiaro, coinvolgente e memorabile. I video, in particolare, sono diventati dei veri e propri alleati nell'arsenale della comunicazione moderna. Attraverso un'esplosione di immagini, suoni e parole, possono trasmettere messaggi in modo chiaro, coinvolgente e memorabile. La tecnologia moderna ha reso la creazione di video accessibile a tutti, anche a coloro che non sono esperti in materia, permettendo agli amministratori di condominio di raggiungere i loro condomini in modo efficace ed emozionante.

Immaginate di ricevere una breve email dall'amministratore del vostro condominio. È una comunicazione su un fatto che riguarda l'edificio, ma il testo è secco e privo di dettagli. Cosa provate leggendola? Probabilmente, una certa dose di frustrazione e disinteresse. Ma ora immaginate di aprire quella stessa email o un altro canale comunicativo e trovare al suo interno un breve video, in cui l'amministratore si rivolge direttamente a voi, con un sorriso cordiale e un linguaggio chiaro e comprensibile. La differenza è notevole, vero?

GeCoMAX 360

- ◆ NOME  
GeCoMax360
- ◆ CONTATTI  
info@gecomax360.it
- ◆ SERVIZI  
Software; informatica

L'autorevolezza va allenata, giorno per giorno, e si alimenta anche con comunicazioni chiare e costruttive.

L'educazione non è debolezza. Il rispetto non è debolezza. L'arroganza, il menefreghismo, l'approssimazione, il pressapochismo sono debolezza.

I video hanno il potere di umanizzare la comunicazione, di trasformare un semplice annuncio in un'esperienza interattiva e coinvolgente. Grazie ai video si riesce a recuperare in parte l'assenza della forma non verbale, che si perde ad esempio nell'uso della mail. Possono essere utilizzati per presentare progetti in corso, illustrare procedure di sicurezza, o semplicemente per condividere un messaggio di vicinanza e supporto. La loro flessibilità li rende adatti a una vasta gamma di scopi, e il loro impatto emotivo li rende strumenti potenti per creare e mantenere un legame forte con i condomini.

Ma come possono gli amministratori di condominio sfruttare al meglio questa tecnologia? Fortunatamente, non è necessario essere dei cineasti professionisti per creare video di qualità. Esistono numerosi strumenti e piattaforme online che consentono di realizzare video accattivanti con relativa facilità. Basta un po' di creatività, un pizzico di pratica e un occhio attento al dettaglio per produrre contenuti che catturino l'attenzione e lascino un'impressione duratura.

Oltre alla comunicazione visiva, un'altra risorsa che gli amministratori di condominio possono sfruttare è l'intelligenza artificiale (IA). Questa tecnologia può aiutare a ottimizzare la comunicazione e migliorare l'efficienza nella gestione condominiale. Essere empatici nei confronti dei condomini è fondamentale per instaurare relazioni positive e costruttive all'interno della comunità condominiale. Mettersi nei panni dei residenti consente all'amministratore di comprendere meglio le loro preoccupazioni, esigenze e aspettative, facilitando una comunicazione più efficace e rispettosa. L'empatia aiuta a creare un clima di fiducia e

comprensione reciproca, contribuendo a ridurre i conflitti e a promuovere un ambiente condominiale armonioso e solidale. L'intelligenza artificiale offre agli amministratori di condominio la possibilità di ottimizzare la comunicazione e semplificare la gestione condominiale attraverso l'automazione dei processi. Vediamo insieme una soluzione alla portata di tutti, basterà una T-BOX SKY, con scheda grafica, una foto ben fatta e un audio di quello che volete dire, registrato anche con un semplice telefono. Pochi secondi e avremo un video da spedire ai nostri clienti, senza essere degli esperti di montaggio video.

Ecco un breve video di come si realizza con estrema semplicità un video da poter spedire ai propri condomini: <http://www.bignaminodelcondominio.it/intelligenza-artificiale/>

Facendo queste operazioni con cadenza periodica riempiamo i vuoti di comunicazione, e i condomini sentiranno la vostra presenza.

L'intelligenza artificiale può anche essere impiegata per ottimizzare la gestione delle comunicazioni all'interno del condominio. Ad esempio, un sistema basato su IA potrebbe analizzare i feedback e le richieste dei condomini, identificando i temi più ricorrenti o urgenti. Utilizzando questi dati, gli amministratori di condominio potrebbero

programmare comunicazioni mirate e tempestive per affrontare le preoccupazioni più comuni o informare sulla risoluzione dei problemi. Inoltre, l'IA potrebbe essere utilizzata per automatizzare processi ripetitivi, come l'invio di promemoria per pagamenti condominiali o la pianificazione di manutenzioni periodiche. In questo modo, l'IA non solo migliorerebbe l'efficacia e la pertinenza delle comunicazioni, ma potrebbe anche liberare tempo prezioso agli amministratori per concentrarsi su altre attività cruciali nella gestione condominiale. In un mondo sempre più connesso ma paradossalmente distante, la comunicazione è la chiave per mantenere uniti i condomini e promuovere un senso di comunità. Rompere il vuoto di comunicazione non è solo una necessità, ma un imperativo morale. E i video

sono uno strumento potente per raggiungere questo obiettivo.

Gli amministratori di condominio che abbracciano questa nuova forma di comunicazione possono creare un legame più forte con i loro condomini, instaurando fiducia, trasparenza e solidarietà. Attraverso la magia del video, possono trasmettere non solo informazioni, ma anche emozioni, creando un ambiente in cui tutti si sentono ascoltati, compresi e supportati.

Quindi, cari amministratori, non temete il vuoto di comunicazione. Afferrate la tecnologia, abbracciate il potere del video e trasformate la vostra relazione con i condomini, riempendo con contenuto questi vuoti. La vostra comunità vi ringrazierà.



# 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

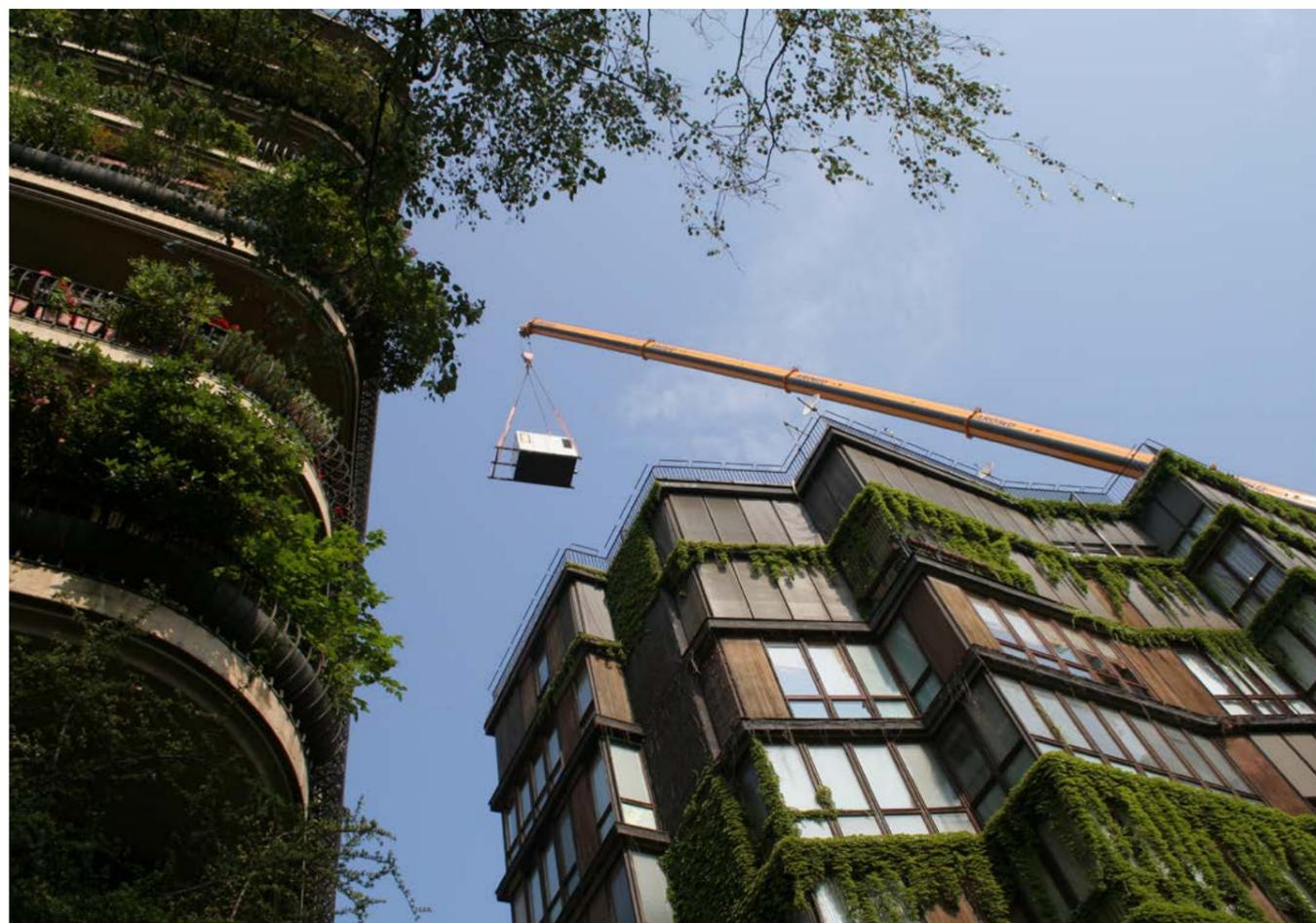


◆ AZIENDA  
Mascherpa Divisione Servizi S.r.l.

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

◆ CONTATTI  
mascherpa@mdsmascherpa.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



# Anapic parteciperà a Condominio in Fiera a Roma l'11 maggio

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ *NORME E TRIBUTI + CONDOMINIO* ◆ 8 MAGGIO 2024

Anapic comunica in una nota la sua partecipazione a Condominio in Fiera a Roma, un evento dedicato a tutti gli addetti ai lavori per introdurre gli amministratori verso la sostenibilità e l'innovazione nei condomini.

La mattina di sabato 11 presenzierà la presidente nazionale Anapic nella sezione dedicata alle associazioni e per incontrare gli amministratori di condominio del territorio sarà presso il desk 3 del Salone delle Fontane in zona Eur dove si svolge la manifestazione.

«Credo sia fondamentale creare opportunità di confronto per favorire il lavoro dei professionisti del condominio», dice la presidente Lucia Rizzi, «in un momento di grande difficoltà per le famiglie, le imprese e per la categoria degli amministratori di condominio. Auspichiamo un attento ascolto da parte del governo affinché risolva o minimizzi le conseguenze dettate dal recente stop dello sconto in fattura per il superamento delle barriere architettoniche e per le incolmabili problematiche legate al superbonus».



## IV EDIZIONE - 11 maggio 2024

Salone delle Fontane | EUR | Roma



**PRESIDENTE ANAPIC  
LUCIA RIZZI  
VI INVITA A  
CONDOMINIO IN FIERA!**

Venite a trovarci,  
saremo al Desk numero 3  
*Vi aspettiamo!*



**SOLARE TERMICO**  
Produzione di Acqua Calda  
ed Energia Autonomia



**GEOTERMIA**  
Produzione di riscaldamento  
e condizionamento con  
impatto ambientale minimo



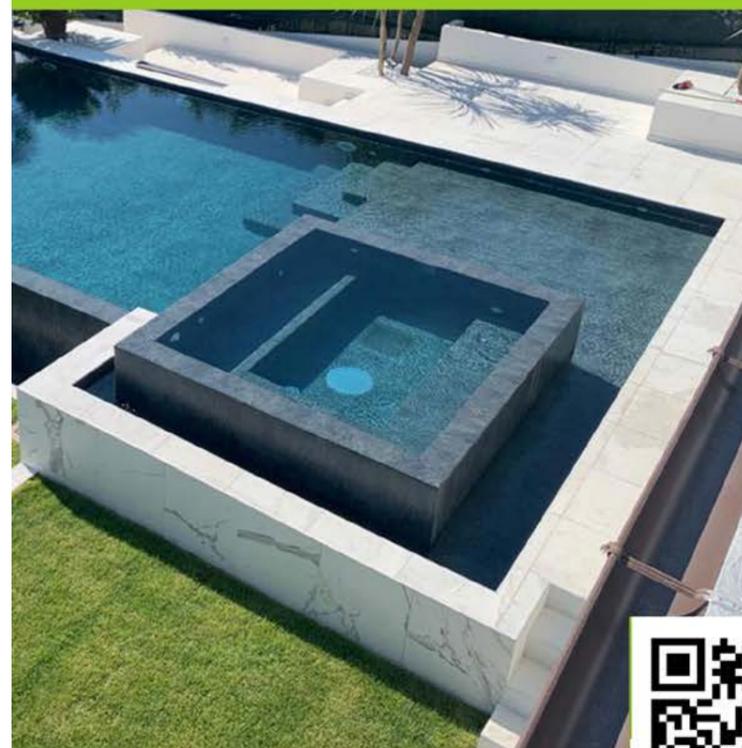
**FOTOVOLTAICO**  
Produzione di riscaldamento  
e condizionamento a  
costo 0

**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

## Cari amministratori di condominio...

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

... sono **Daniele Squatriti, titolare Ecospi**, azienda che da oltre 75 anni si occupa di Sanificazione Ambientale. Con piacere ritorno a informarvi su alcuni dei nostri servizi a voi riservati. Negli ultimi anni la mia società è diventata un partner solido e affidabile di moltissimi studi di amministrazione condominiale, soprattutto grazie alla qualità dei nostri interventi e alla professionalità dei nostri "SuperTecnici".

Per quanto sopra, in queste poche righe, vorrei provare a convincere gli ultimi di voi che ancora non ci hanno messo alla prova. Io sono convinto che insieme possiamo contribuire a mantenere elevati standard di qualità nelle vostre gestioni attraverso rapporti di collaborazione periodica, chiari, efficienti e al giusto prezzo.

Sappiamo anche che nelle ultime settimane avete dovuto affrontare nuovamente il problema di mantenere gli ambienti condominiali sani e privi di infestazioni da insetti e parassiti. Immaginiamo le numerose telefonate che vi sono arrivate in studio; lo abbiamo notato anche noi all'interno della nostra azienda.

Ogni giorno rispondiamo a decine e decine di chiamate, che **richiedono con urgenza l'intervento dei nostri SuperTecnici** per Allontanare Volatili senza usare metodi Cruenti oppure per debellare Zanzare, Topi e ogni tipo di Insetti Striscianti o Volanti utilizzando prodotti rispettosi dell'Ambiente.

Ecco perché sono qui a proporvi di testare le capacità Ecospi, un'Azienda Milanese specializzata nella Sanificazione



◆ NOME  
**Daniele Squatriti**

◆ PROFESSIONE  
**Titolare Ecospi**

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



◆ SERVIZI

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

Ambientale e nella lotta contro Insetti, Volatili, Topi e Scarafaggi che opera con successo da oltre 75 anni su Milano e provincia. Se avete un collega che ci conosce, domandategli di noi, le sue parole saranno la nostra migliore pubblicità.

Siamo consapevoli dell'importanza di proteggere la Salute delle Persone e dell'Ambiente circostante, quindi **utilizziamo solo prodotti di alta qualità** e Certificati che non rappresentano alcun rischio per l'ecosistema. Vi garantiamo che, con i nostri interventi, non solo vi libererete degli insetti indesiderati, ma lo farete nel Rispetto della Natura e con l'approvazione di tutti i condomini.

**La nostra offerta di Servizi** è vasta e personalizzabile e comprende contratti di assistenza periodica che sono particolarmente adatti per farvi dormire "sonni tranquilli". Con importi assolutamente corretti i vostri spazi saranno mantenuti e monitorati regolarmente da esperti del settore.

I nostri SuperTecnici si occuperanno personalmente della prevenzione e del controllo di ogni tipo di infestazione, garantendo un'Ambiente Sicuro e Salubre per tutti i residenti del condominio.

**Non aspettate che la situazione peggiori.** Se avete problemi di infestazione da Zanzare, Formiche o qualsiasi altro tipo di insetto Volante o Strisciante, chiamateci subito al numero 026555926. I nostri SuperTecnici comprenderanno le vostre esigenze e agiranno subito per offrire una soluzione personalizzata per il vostro condominio.

Ecospi è molto di più di un Partner Affidabile; **Ecospi è ... un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo !!!**





un Mondo di Servizi  
al Servizio del Mondo

**SEMPRE  
PRESENTI  
PERCHÉ  
MAI ASSENTI**

IL TUO CONDOMINIO

MERITA ECOSPI

DISINFEZIONE



DERATTIZZAZIONE



DISINFESTAZIONE



DEZZANARIZZAZIONE



ALLONTANAMENTO VOLATILI



IGIENE COLONNE PATTUMIERE



**CENTINAIA DI ENTI, COMUNITÀ,  
PRIVATI E CONDOMINI  
UTILIZZANO  
CON GRANDE SODDISFAZIONE  
I SERVIZI DI ECOSPI**





**I NOSTRI SUPERTECNICI  
PREPARATI E AGGIORNATI  
INTERVENGONO RAPIDAMENTE  
E CON SUCCESSO!**



**Daniele Squatriti**

02 6555926





Milano • Via San Vincenzo, 18  
info@ecospi.it • ecospi.it

# Immobiliaristi e amministratori condominiali, oggi e domani a Milano

◆ INTERVISTA ◆ INCONTRO CON ANTONIO DE SCAGLIA



a cura di Stefano Valera

## AM si nasce o si diventa?

### Incontro con Antonio de Scaglia

Riproponiamo per l'ennesima volta su "Gestore di Immobili" il nostro amletico quesito. Questa volta la risposta è racchiusa in una vita intera: quella di Antonio de Scaglia, che incarna il vero professionista a metà tra l'immobiliarista e l'AM, come definito oggi dalla legge del 2012.

Un racconto lungo una vita, il suo: classe 1962, de Scaglia ci riporta - davanti a una tazza di caffè in un pasticceria di Baggio - a una Milano "felice", quella del Dopoguerra, vivificata da nuove imprese imprenditoriali di manager coraggiosi, che hanno "edificato" l'Italia del Boom!

Prima di tutto il mitico nonno di Antonio, Attilio de Scaglia, che avvia la sua originale catena di negozi di giocattoli dai nomi fantasiosi come le favole d'antan, prima di internet e dell'Intelligenza Artificiale: si chiamavano infatti "Mastro Geppetto", "Fata Turchina", "Cappuccetto Rosso", tutti nel centro storico di Milano. Siamo negli anni Sessanta, quelli della ripresa economica... De Scaglia consegue il diploma di perito Aziendale, ma lo aspettano le esperienze programmate per lui dal nonno Attilio e dal padre, nella prima inedita catena di negozi del Boom...

"Era tutta un'altra epoca... Una stretta di mano bastava a chiudere un affare: trovato il nuovo spazio per un negozio, non è detto poi che andasse tutto liscio. Però allora si iniziava subito a fatturare, senza tutte queste menate di piattaforme elettroniche e di codici Ateco.

"Mi ero anche iscritto a Legge, ma non sono mai riuscito a concludere. Mancavano solo tre esami: però quando ormai 'tieni famiglia', con annessi e connessi, diventa più difficile trovare il tempo per studiare e laurearsi...

"Così inizio a frequentare personaggi noti e meno noti di quel mondo imprenditoriale: venditori e affittuari di immobili, ben radicati in città con i loro affari: Paletti, Viganò, Gabetti, per fare qualche nome... Non ci sono più oggi persone di quella tempra! Mi metto letteralmente 'in moto' per loro: giro la Lombardia con il mio scooter in cerca di immobili per aprire attività commerciali...

"A Natale per un po' di anni, affianco il figlio del Commendator Lazzaroni, sì proprio lui, quello della 'Rotonda di Saronno'. Un genio che aveva messo in piedi una macchina perfetta per fare utili: lì c'era tutto allora. Non mancava niente: dolci, regalistica, ristorazione, un ciclo completo di vendite, nel ristorante, in mensa, al bar e in negozio.

"Davanti alla Rotonda, nello sfavillio delle luci del negozio, collocavamo un furgoncino degli anni Trenta, che bisognava accendere almeno due volte al giorno: un vero spasso per noi e per il pubblico durante le feste...

- Ma il suo vero lavoro era nei negozi di famiglia, no?

"Certo! Sparsi strategicamente per la città: ricordo quello più noto, in Corso Matteotti: vendevamo modellini di treni, peluches, bambole... Affari d'oro! Un fatturato tra i 500 e i 700 milioni ogni anno...



◆ NOME  
Antonio de Scaglia

◆ PROFESSIONE  
Amministratore  
condominiale Anapic

◆ CONTATTI  
Info: [adescaglia@gmail.com](mailto:adescaglia@gmail.com)

"Fino a quando con il trascorrere del tempo, la concorrenza commerciale e le mutate condizioni di vita - eravamo arrivati a pagare un affitto di 200 milioni - a poco a poco ci portarono al fallimento, verso la fine del secolo scorso.

"Persino la svendita finale ci costò un patrimonio: per smaltire la merce nei magazzini utilizzammo uno stabile su tre piani, con un commesso specializzato a ogni piano.

"In quegli anni già seguivo affitti, vendite, ricerche di immobili e condomini: ho ottenuto il patentino di agente immobiliare nel 2000...

- Ma allora Anapic non c'era ancora, vero?

"Esatto! Esisteva solo ANACI, con i suoi corsi costosissimi da frequentare e la loro scarsa 'attenzione' per noi. Per cui avevo frequentato un corso del Comune, e l'attestato me lo diedero ad Assoedilizia.

- Quando incontrò Anapic e la sua presidente, Lucia Rizzi?

"Il mio primo contatto con loro fu nel 2012, dopo l'approvazione di una legge che definì più precisamente i compiti e le responsabilità dell'amministratore condominiale nel nostro Paese. C'era già l'attuale 'responsabile scientifico', l'Avvocato Augusto Cirila, uno specialista come pochi in materia condominiale.

"Ho iniziato quindi la mia attività presso studi di commercialisti, gestendo pochi condomini, in situazioni oggi inimmaginabili, con cittadini italiani che non riuscivano a pagare l'affitto, in stabili popolari dove gli stranieri avevano sovvenzioni e gli italiani no, quindi non pagavano.

"Venendo a questi ultimi anni, mi sono appoggiato alla Studio Marcante, dove seguivo anche la parte immobiliare, cercando di offrire un servizio completo.

"E ora mi sto spostando in zona Città Studi, presso uno studio di ingegneri e architetti che si occupa principalmente di ascensori. Gestisco attualmente poco meno di una trentina di condomini, tutti in Milano in varie zone della città: alcuni in grandi edifici, altri in piccole villette tranquille".

- Senta, visti i suoi "mitici" trascorsi... Come vede la situazione presente e futura dell'AM? E' diventato un 'manager', come vorrebbe la legislazione in vigore?

"Beh, guardando la situazione e tentando una sintesi, le direi che fondamentalmente in Italia abbiamo un patrimo-

nio immobiliare non omologabile e difficilmente gestibile in accordo alle normative europee, per cui i problemi sono all'ordine del giorno: legati allo stato degli impianti, alla sicurezza, ai controlli da eseguire ....

"Ogni volta, però, che cerchi effettivamente di 'fare il manager' e chiedi ai condòmini di investire nelle loro abitazioni, al fine di valorizzarle e rivalutarle, trovi un muro: la gente non vuole spendere, anche se ne otterrebbe sicuri guadagni, in caso di vendita dell'immobile.

"Insomma ogni volta è una battaglia per far passare un concetto scontato: che solo gli investimenti fatti nello stabile amministrato possono aumentare il valore di ogni appartamento!

"A volte basterebbe anche soltanto la classica 'rinfrescata', e uno riuscirebbe a moltiplicare i guadagni".

**- Anche lei si è trovato faccia a faccia con le problematiche legate al Superbonus? Che ne pensa? E' stata un'iniziativa geniale oppure solo un pesante aggravio sul bilancio dello Stato Italiano?**

"Vede, come tutte le cose qui da noi, avrebbe potuto rappresentare un'eccellente operazione rivolta al futuro, un'occasione unica per recuperare il nostro importante patrimonio immobiliare, da anni trascurato: un'ottima cosa, insomma, se non fosse stata fatta 'all'italiana'.

"Ma alla fine tutto avrebbe dovuto essere eseguito in modo diverso, dalla migliore definizione dei dettagli legislativi alla cessione dei crediti a terzi: si sarebbe dovuto valutare caso per caso, per consentire un recupero intelligente degli edifici, un po' come era stato fatto per il 'bonus facciate'.

"Invece per quanto riguarda il Superbonus 110% si è partiti e andati avanti, incentivando operazioni finanziarie più o meno trasparenti, che alla fine hanno creato solo problemi, fino all'odierna stretta creditizia e alla definitiva rottamazione del Superbonus.

"Alla fine le aziende costruttrici non avevano più soldi: i costi dei materiali erano saliti alle stelle e mancavano persino i ponteggi: quindi se li trovavi dovevi pagarli al doppio del normale costo d'affitto.

"E poi c'erano aziende straniere arrivate dall'Est Europa, che si prendevano i soldi per finire i lavori e all'improvviso sparivano da dove erano venute.

"Si sarebbe dovuto distinguere, analizzare con ragionevolezza i problemi, mediare, e non mettere tutto al 110%!".

**- E i condòmini di oggi? Che ne pensa?**

"Penso che siano sempre più esigenti e aggressivi: in qualche caso li definirei addirittura 'cattivi', se non temessi loro eventuali ritorsioni...

"Fortunatamente - dopo gli anni del Covid - si tengono sempre più assemblee di condominio da remoto, il che aiuta decisamente ad abbassare la 'conflittualità condominiale'".

"Non a caso Lucia Rizzi insiste sulla necessità e l'urgenza di inserire tra i professionisti dedicati al condominio anche la figura dello 'psicologo'. E io le confermo che in parecchi casi - a mio parere - vedrei addirittura meglio quella dello 'psichiatra'".

**- Sono anni che Anapic conduce anche una campagna in favore dell'installazione nei grandi condomini di defibrillatori per la cardio protezione. Che ne pensa?**

"Anche lì, la mia esperienza è che - in assenza di norme specifiche di legge - occorrerebbe un coinvolgimento diretto dei condòmini... Certo sono già previsti i corsi per l'utilizzo di quel tipo di strumenti, sempre più affidabili, una volta installati in condominio... Ma se la cosa è possibile sui campi di calcio, dove c'è uno staff e alcune persone specifiche coinvolte, in un condominio diventa complicato 'responsabilizzare' qualcuno, magari privo di esperienza in materia medica/sanitaria, perché l'impegno sarebbe rilevante".

**- E come affrontano oggi i condòmini il tema della sicurezza o quello della tecnologia nel condominio?**

"Stesso discorso! Non ci sentono proprio a investire in telecamere, congegni elettronici, risparmi energetici, eccetera. Anche se a livello di 'deterrenza' se ne riscontra e ammette l'utilità...

"Oggi la figura dell'amministratore buon 'padre di famiglia' dovrebbe essere sostituita da quella super efficiente del 'building manager', che pianifica interventi, dotato di lavagna elettronica, e tecnologia all'avanguardia: e invece - mi creda - rimane spesso solo un bellissimo progetto sulla carta! Del resto, senza un Albo degli AM, che non siamo mai riusciti a far approvare, e una richiesta economica per l'amministratore, che sopra i duemila euro provoca sempre molti 'mal di pancia', diventa davvero impossibile svolgere al meglio i nostri compiti attuali.

"Così si rimane a un 'livello base' in materia di spese condominiali, e lo stabile non prende valore, anzi le spese rinviate si accumulano e la sua gestione diventa in alcuni casi addirittura impossibile. Non parliamo poi dell'eventualità in cui si debbano fare ricerche sullo 'storico' di uno stabile, anche solo per produrre un CIS (Certificato Idoneità Statica)...

"Le faccio in chiusura un altro esempio: lo sa che noi AM non possiamo neppure toccare le vecchie linee telefoniche SIP posizionate negli stabili, anche se fuori uso? Così se abbiamo bisogno di far passare nuovi cavi e fibre e canaline, ci mancano gli spazi... Certo! Si possono usare magari i vecchi scarichi della spazzatura condominiale, ma a volte non basta!".

E qui finisce l'intervista. Osservando il mio stimato interlocutore mi rendo conto che forse l'ho trattato con eccessiva familiarità. Alla fine, Antonio de Scaglia mi rivela che la sua famiglia appartiene in realtà alla più antica Nobiltà palermitana.

"Un mio trisavolo è stato nientepopodimeno che "Console delle due Sicilie"!"

**- Quindi nel suo cognome il "de" andrebbe in minuscolo, vero?**

"Certo! Anche se oggi in fondo è ormai un particolare del tutto trascurabile...".

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



MOBILITÀ



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI  
IN BASE AL MODELLO SCELTO



NESSUN COSTO  
AGGIUNTIVO



RITIRO  
DELL'USATO

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.

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

# Sicurezza a Milano

**“COSA SUCCEDDE IN CITTÀ”**

IL RACCONTO, IL CONFRONTO, LE PROPOSTE.  
VERSO PERCORSI DI LEGALITÀ E SOLIDARIETÀ

**MARTEDÌ 7 MAGGIO ORE 18,30**

**C/O SPAZIO CHIOSSETTO CENTRO CONGRESSI  
VIA CHIOSSETTO 20**

**MILANO (ADIACENTE PALAZZO GIUSTIZIA)**

Introduce

**Carmelo Ferraro** Presidente Piattaforma Milano  
ne parliamo con

**Fernando Barone** Presidente Associazione ProTetto

**Emilio Boccalini** Segretario Generale Sindacato

Artigiani Taxisti di Milano e Provincia

**Laura Caradonna** Presidente Consulta femminile di  
Milano

**Ketty Carraffa** Docente Salute e Sicurezza nei luoghi  
di Lavoro. Autrice opuscolo "Sicurezza al femminile"

**Mario Furlan** Presidente City Angels

**Fabio Moroni** Consigliere incaricato per la Sicurezza di  
Confcommercio Milano Lodi MB

Gen. D. (aus.) **Antonio Pennino**

**Lucia Rizzi** Presidente ANAPIC Associazione

Nazionale Amministratori di Condominio

**Giovanni Santarelli** Fondatore MilanoBellaDaDiò

**Giacinto Siciliano** Direttore Casa Circondariale di San  
Vittore

Moderatori

**Rosanna Favulli e Claudio Santarelli**

**PIATTAFORMA  
MILANO**

prenotazioni

piattaformamilano23@gmail.com

## Novità e iniziative Anapic

UJNA CARRELLATA DI IMMAGINI ♦ DI UN'ASSOCIAZIONE VIVA



Milano sede Anapic: incontro con l'europarlamentare onorevole Angelo Ciocca per un confronto sulle norme europee per l'efficiamento energetico dei condomini.

Incontro presso C&D Ecologic Spurghi per il dialogo e il confronto con le imprese insieme alla presidente Anapic Lucia Rizzi, l'onorevole Angelo Ciocca e i titolari Agostino Pittelli e Carlo Carobene



Istituto Professionale Zappa di Saronno: avvio del programma didattico abilitante alla professione di Amministratore di condominio: nella foto la Presidente Anapic Lucia Rizzi, l'amministratore Gianfranco Piccione, il Responsabile Scientifico Nazionale Avv. Francesco Maria Galli, il Consigliere Regionale Alessia Villa e l'Ing Alessandro Liscia di Itallsft insieme agli studenti

# 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

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it)  
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI



Immagini dalla trasmissione di Telelombardia Canale 10 rubrica di Anapic in diretta TV il lunedì mattina alle 9,30 Confronto con la Presidente ANAPIC Lucia Rizzi e Ing. Matteo Bignami di T-max Gecomax.



La presidente Anapic Lucia Rizzi con il referente Ege dott Maurizio Calzolari.



La presidente Anapic Lucia Rizzi con il responsabile Scientifico Nazionale avv. Maria Galli.

# 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](http://www.unipolsai.it) e su [www.unisalute.it](http://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