



Gestore di Immobili



Edificio sicuro... si riparte da qui...



ANAPIC e le novità 2024/2025



ANAPIC

CORSO ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO 2025

INIZIO CORSO
LUNEDÌ 13 GENNAIO 2025
DALLE ORE 14.00

Modalità:

Il corso si svolgerà online tramite l'utilizzo della piattaforma V-Meet

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

Iscrizioni:

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

IN FASE DI ACCREDITAMENTO ALL' O.A.M

Progetto Edificio Sicuro: Costruire un Futuro più Sicuro per Tutti

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

In un mondo in continua evoluzione, la sicurezza degli edifici è diventata una priorità fondamentale per garantire il benessere delle comunità. Il progetto "Edificio Sicuro" si propone di affrontare questa sfida, promuovendo standard elevati di sicurezza e formazione per gli amministratori di condominio.

Il progetto "Edificio Sicuro" è un'iniziativa che mira a migliorare la sicurezza degli edifici residenziali e commerciali attraverso l'implementazione di misure preventive e la sensibilizzazione dei cittadini. Questo programma si concentra su vari aspetti, tra cui la prevenzione degli incendi, la gestione delle emergenze e l'adeguamento alle normative vigenti.

Formazione per Amministratori: Un Passo Fondamentale
Un elemento chiave del progetto è la formazione degli amministratori di condominio. Questi professionisti svolgono un ruolo cruciale nella gestione degli edifici e nella sicurezza dei residenti. Attraverso corsi di formazione specifici, gli amministratori acquisiranno competenze su come gestire situazioni di emergenza, implementare procedure di sicurezza e comunicare efficacemente con i



◆ NOME E COGNOME

Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE

Presidente Anapic

◆ CONTATTI

presidenza@anapic.it

◆ SOCIAL

Facebook ANAPIC



residenti. Ed è da qui che parte ANAPIC e le aziende che ne fanno parte per

Assistere gli amministratori e garantire i servizi nei condomini.

La formazione include anche l'aggiornamento sulle normative in materia di sicurezza, garantendo che gli amministratori siano sempre informati e pronti a rispondere alle esigenze della loro comunità.

Investire nella sicurezza degli edifici non è solo una questione di conformità alle leggi, ma un impegno verso la qualità della vita dei cittadini. Un edificio sicuro non solo protegge le persone, ma aumenta anche il valore della proprietà e promuove un senso di comunità.

Inoltre, la formazione degli amministratori contribuisce a creare un ambiente di fiducia tra i residenti e chi gestisce gli spazi comuni. Quando gli amministratori sono ben preparati, possono affrontare le preoccupazioni dei residenti in modo efficace e tempestivo.

Il progetto "Edificio Sicuro" rappresenta un passo importante verso la creazione di spazi abitativi più sicuri e accoglienti. Investire nella formazione degli amministratori è fondamentale per garantire che le misure di sicurezza siano implementate correttamente e che tutti possano vivere in un ambiente protetto. Insieme, possiamo costruire un futuro più sicuro per tutti!

In questo numero troverete aziende che di recente hanno siglato la convenzione con noi e saranno presenti: Ulteria, GMV e tanto altro ancora. Buona lettura

Presidente Anapic Lucia Rizzi





ANAPIC

Venerdì 29 Novembre dalle ore
10.00 alle ore 12.00

Presidente ANAPIC Lucia Rizzi
presenta

EDIFICIO SICURO EVENTO PATROCINATO DALLA REGIONE LOMBARDIA

Westin Palace
P.zza della Repubblica, 20, 20124
Milano MI



EDIFICIO SICURO EVENTO PATROCINATO DALLA REGIONE LOMBARDIA

29 Novembre 10.00-12.00
Westin Palace
P.zza della Repubblica, 20, 20124 Milano MI

PROGRAMMA:

Introduzione Presidente ANAPIC Lucia Rizzi

On. Paola Frassinetti

Consigliera regionale Alessia Villa

Sindaco di Zelo Buon Persico
Dott. Angelo Madonini

Avv. Francesco Maria Galli

Ege Maurizio Calzolari

Ing. Matteo Bignami

GMV

Astolia Gruppo Bluenergy

Gianfranco Pintaldi UnipolSai

Alessandro Lissa Ital Lift

Ing. Giuseppe Volpe Elevatori



Conclusioni Presidente ANAPIC Lucia Rizzi





Ecologic E&S Spurghi

Numero Verde
800694916



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: Formazione degli amministratori condominiali ed "Edificio Sicuro". Riqualificazione energetica e ripartizione delle spese nel Condominio. Sanificazione e allontanamento volatili. Vantaggi assicurativi. Collaborazione tra Anapic e Comune di Zelo Buon Persico: nostra intervista al sindaco Madonini, al suo terzo mandato. L'importanza di cardioprotezione e installazione di Defibrillatori, fondamentali in ambito sportivo.

SOMMARIO

Editoriale

- Progetto Edificio Sicuro: Costruire un Futuro più Sicuro per Tutti **3**
Lucia Rizzi
- Edificio Sicuro **5**
- Caro affitti a Milano, una città non per giovani **9**
Carmelo Ferraro
- Intelligenza Artificiale e condominio: la rivoluzione è qui **20**
- Il superamento delle barriere architettoniche in condominio tra normativa e giurisprudenza **24**
Francesco Maria Galli
- Mansioni del portinaio e ritiro della posta dei singoli condomini **32**
Sara Motzo
- ChatGPT: applicabile in diritto? **36**
Roberto Rossi
- Ripartizione spese per il lastrico solare ad uso esclusivo **38**
Valentina Mantegna

Punto giuridico

- Il superamento delle barriere architettoniche in condominio tra normativa e giurisprudenza **24**
Francesco Maria Galli
- Mansioni del portinaio e ritiro della posta dei singoli condomini **32**
Sara Motzo
- ChatGPT: applicabile in diritto? **36**
Roberto Rossi
- Ripartizione spese per il lastrico solare ad uso esclusivo **38**
Valentina Mantegna
- Intervista a Angelo Madonini: Grazie Anapic **16**
di Stefano Valera

Interviste

- Intervista a Angelo Madonini: Grazie Anapic **16**
di Stefano Valera

Redazionale

- Al via la nuova campagna di comunicazione Ecospi: "I SuperTecnici al servizio della città" **10**
Ecospi
- Il dialogo fra ascensoristi e condominio **13**
Elevator Magazine
- Gestione energetica condominiale: risposte concrete alle esigenze primarie dei vostri amministratori **18**
C.T.S. EBM
- Energia: Controllo e Misura **26**
Iteria
- Ascensori GMV: le soluzioni migliori per ogni situazione **34**
GMV SPA
- Mascherpa Divisione Servizi srl azienda leader da oltre 70 anni **38**
Mascherpa Divisione Servizi srl
- Evolux Eco®: ascensore ad energia rinnovabile **44**
ITAL LIFT srl
- Acqua&Abitare **46**
AQUARIA
- Novità ed iniziative Anapic **15**
- Convenzione Anapic e l'ordine degli avvocati di Milano **48**
- Corso di aggiornamento Anapic il 14 ottobre **49**
- A gennaio il corso Anapic abilitante alla professione di amministratore **49**
- Un insidioso tentativo di truffa **49**

Anapic News

- Novità ed iniziative Anapic **15**
- Convenzione Anapic e l'ordine degli avvocati di Milano **48**
- Corso di aggiornamento Anapic il 14 ottobre **49**
- A gennaio il corso Anapic abilitante alla professione di amministratore **49**
- Un insidioso tentativo di truffa **49**



Anno 8 - numero 2 - ottobre/novembre 2024

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

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

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

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

COPYRIGHT
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

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

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

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

Per inviare materiale o scrivere:
segreteria@anapic.it



Cardioprotteggi la tua comunità!

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



Numero Verde
800 363 525



Caro affitti a Milano, una città non per giovani

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO

Milano ha sempre rappresentato un faro per l'istruzione superiore in Italia, un centro universitario di eccellenza che attira studenti da ogni parte del paese e dall'estero. Tuttavia, i prezzi esorbitanti degli affitti per gli studenti fuorisede stanno mettendo a rischio questa sua vocazione. È inaccettabile che i costi delle abitazioni, in continua ascesa, minino un diritto fondamentale garantito dalla nostra Costituzione: il diritto all'istruzione.

leri, i dati pubblicati su "Repubblica" ci offrono un quadro allarmante. Il costo medio di una stanza singola a Milano ha raggiunto i 637 euro al mese, con un aumento del 4% rispetto all'anno scorso, mentre un posto letto in una stanza doppia arriva a costare 353 euro, con un incremento del 3%. Questa situazione non è più sostenibile per molte famiglie, che devono già far fronte a spese ulteriori per condominio e utenze, facendo lievitare il costo totale di una singola oltre i 700 euro mensil.

Siamo di fronte a una vera e propria emergenza che richiede un intervento deciso e concreto da parte del Comune di Milano. È imperativo promuovere la costruzione di nuove residenze universitarie, strutture moderne e accessibili che possano offrire agli studenti un'alternativa sostenibile. Gli operatori del settore immobiliare hanno già manifestato disponibilità a investire in questo ambito; è compito delle istituzioni agevolare e incentivare tali investimenti, creando un ambiente favorevole per lo sviluppo di nuove strutture abitative dedicate agli studenti.

Dobbiamo costruire ponti d'oro per questi investimenti, non solo per preservare il ruolo di Milano come centro



◆ NOME E COGNOME
Carmelo Ferraro

◆ PROFESSIONE
Direttore dell'Ordine degli
Avvocati di Milano

di eccellenza accademica, ma anche per garantire che tutti i giovani abbiano la possibilità di studiare senza che il peso economico diventi un ostacolo insormontabile. Non possiamo permettere che Milano diventi una città accessibile solo a chi ha maggiori risorse economiche. È una questione di giustizia sociale e di futuro per la nostra città.

Confermo quanto dichiarato dal Dott. Carmelo Ferraro, come presidente di Anapic Associazione Nazionale amministratori Professionisti Immobili e Condomini ritengo necessario supportare i giovani studenti con prezzi agevolati per dare possibilità di integrazione e collocazione in una società sempre più carente di professionisti e figure professionali anche di grandi strutture pubblica. Per questo è necessario rivedere anche la questione legata agli affitti brevi vedi bed and breakfast che hanno fatto lievitare vertiginosamente la richiesta a scapito dei giovani ancora poco autosufficienti. Questa la dichiarazione di Lucia Rizzi presidente Anapic .



Al via la nuova campagna di comunicazione Ecospi: “I SuperTecnici al servizio della città”.

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Ecospi, leader nel settore della sanificazione ambientale, annuncia con orgoglio il lancio della nuova campagna di comunicazione crossmediale in programmazione sui principali media tradizionali e digitali.

La campagna, on air dal 15 settembre vuole essere la naturale evoluzione dei concetti di comunicazione espressi sin dall'inizio da Ecospi, un'azienda che ha saputo imporsi nel mercato delle sanificazioni ambientali, diventandone il principale punto di riferimento.

La campagna celebra il ruolo dei SuperTecnici, **tratto distintivo di tutti gli interventi del brand presso aziende, condomini, privati e comunità fin dagli inizi, e del loro potere unico: quello di risolvere presto e bene qualunque problema sempre nel rispetto dell'ambiente circostante.**

I SuperTecnici accorrono in soccorso della città e la comunicazione celebra la loro capacità di combattere i nemici dell'igiene ambientale, sanificando ogni ambiente

La campagna, **con lo storico payoff di brand “un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo”** coinvolgerà Radio, Tv, Dinamica, Carta stampata quotidiana e periodica, Social, Banner Display, Riviste di settore, Portali specializzati e molto altro ancora.

“Negli ultimi anni, l'attenzione e la sensibilità verso temi come la sanificazione ambientale e la trasmissione di virus e malattie è fortemente cambiata, diventando uno degli argomenti più discussi tra gli italiani. Per questo, il nostro approccio alla comunicazione è sempre stato quello di aggiornare il linguaggio e il visual dei nostri messaggi pubblicitari.



- ◆ **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.

La nuova campagna è un ulteriore passo avanti in questa direzione, volto a sottolineare il ruolo cruciale dei nostri **SuperTecnici** nel benessere dei luoghi abitati - **aggiunge Daniele Squatriti, CEO di Ecospi** - “i nostri SuperTecnici intervengono rapidamente e con professionalità liberandoci da presenze animali indesiderate e al contempo assicurano la massima igiene ottimizzando i costi.

“Un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo”, è il payoff che sintetizza l'impegno di Ecospi nel fornire soluzioni integrate di qualità, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita proteggendo le comunità. Con una forte attenzione al mercato di riferimento, la campagna si propone di creare un legame diretto ed empatico con il pubblico.





Efficienza Energetica e Condomini: Soluzioni Pratiche per Amministratori



7 novembre dalle 17.00 alle 18.30
Via Pizzoni, 7 Milano - Sede Astolia

1. Benvenuto e introduzione del Presidente ANAPIC

2. Presentazione di Astolia Srl

3. Corso di formazione per amministratori (60 minuti)

Modulo 1: Introduzione alla riqualificazione energetica dei condomini

- Obiettivi della riqualificazione
- Risparmio energetico e normativa vigente (con particolare attenzione ai decreti italiani)
- Incentivi fiscali (ad esempio, Ecobonus e futuri incentivi)

Modulo 2: Come scegliere un partner per la riqualificazione energetica

- Criteri di selezione di una Esco: esperienza, affidabilità e garanzie
- Contratti EPC (Energy Performance Contract) e vantaggi per i condomini
- Coinvolgimento degli amministratori nella fase decisionale e gestionale

Modulo 3: Ripartizione delle spese energetiche e gestione dei ripartitori di calore

- Ripartitori di calore: obblighi di legge e modalità di installazione
- Come si leggono e come ripartire i costi tra i condomini
- Consigli pratici per evitare contenziosi

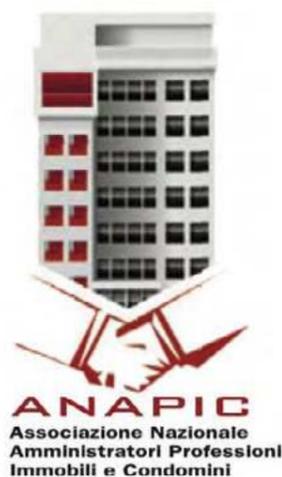
4. Domande e risposte

Spazio per chiarimenti, discussione aperta con i partecipanti

Consegna degli attestati di partecipazione

5. Aperitivo e networking

Si prega di confermare la vs. partecipazione inviando una mail **entro il 5 novembre** a:
Segreteria@anapic.it



evento organizzato
in collaborazione con ANAPIC

Il nuovo dialogo fra ascensoristi e condominio

◆ REDAZIONALE ◆ PARTNERSHIP MAGAZINE E ANAPIC

Elevatori Magazine ha partecipato alla convention formativa per amministratori di condominio organizzata dall'Associazione Anapic (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio), il 4 luglio 2024 a Milano. L'incontro s'inserisce all'interno del più ampio accordo siglato fra la rivista e l'associazione e ne segna il primo appuntamento ufficiale. Questo evento prevedeva il rilascio di 4 crediti formativi per gli amministratori di condominio, in base al Dm 140 /2014, ed è stato accreditato anche all'Ordine degli Avvocati di Milano. Il convegno ha trattato molti argomenti di attualità per il settore, tra cui anche alcuni interventi sul superamento delle barriere architettoniche.

Altri temi all'ordine del giorno sono stati l'efficientamento energetico, il decoro architettonico, la sua tutela, la sicurezza degli impianti e l'impatto delle nuove tecnologie, come l'Intelligenza Artificiale, per l'amministratore di condominio. In questa occasione la rivista Elevatori Magazine è stata distribuita a tutti i partecipanti e, a partire dal n. 4/2024, sarà distribuita in formato digitale agli oltre 5.000 amministratori associati Anapic. Hanno preso parte all'evento formativo anche due aziende del settore ascensoristico, esponenti del mondo dei produttori-componentisti e di quello degli installatori e manutentori: rispettivamente GMV Martini Spa e Ital-Lift Srl.

Inoltre, anche Lift Expo Italia, la fiera del settore che si terrà a dicembre a Milano, ha colto l'importanza di questo nuovo dialogo e ha voluto essere presente con il proprio materiale informativo per invitare gli amministratori di condominio a visitare l'esposizione. Questo incontro è stato anche l'occasione per la presentazione ufficiale della nuova partnership tra Elevatori Magazine e Anapic, nata con un fine comune, quello di far crescere la cultura dell'accessibilità degli spazi, attraverso un dialogo costante fra costruttori, impiantisti, amministratori e utenti, senza dimenticare le istituzioni e gli enti normatori.

Elevatori Magazine e Anapic uniranno le forze per sviluppare progetti e attività che vadano in questa direzione. La Presidente di Anapic, Lucia Rizzi, ha manifestato grande soddisfazione riguardo alla sinergia siglata con Elevatori Magazine per

una maggiore conoscenza del settore per i Professionisti Immobiliari e un ampliamento della formazione dei giovani che vogliono abilitarsi alla professione di Amministratori di Condominio: "Un punto di partenza molto significativo per la conoscenza di settori del condominio e per la formazione di futuri tecnici del trasporto verticale, della conoscenza delle norme, degli aspetti tecnici a completamento della formazione di amministratori - ha dichiarato la presidente di Anapic -, ma anche per il rilancio di settori per i quali c'è carenza di addetti. Un appello alle istituzioni per favorire giovani talenti e la formazione con la semplificazione delle procedure di abilitazione, oggi ancora un po' complesse".

Elena Colombetti e Maddalena Parotelli

Articolo già pubblicato su Elevatori Magazine n. 4/2024



elevatori
THE INTERNATIONAL ELEVATOR MAGAZINE



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.**

Novità e iniziative Anapic

UJNA CARRELLATA DI IMMAGINI ♦ DI UN'ASSOCIAZIONE VIVA

In una nota ANAPIC attraverso un comunicato comunica che il 7 novembre è previsto un corso di aggiornamento mirato ad approfondire gli aspetti energetici degli stabili in tema di riqualificazione, gli aspetti pratici saranno approfonditi durante il corso del 7 Novembre alle ore 17,00 presso la sede Astolia Gruppo Blu energy spa in Via Pizzoni 7 Milano.

Dopo i saluti e l'introduzione della Presidente ANAPIC LUCIA Rizzi, seguirà la lezione che introduce alla riqualificazione energetica nei condomini,

la riqualificazione energetica e la ripartizione delle spese energetiche e dei ripartitori.

Relatore Ing Dott.ssa Deborah D e Angelis

Infine networking e aperitivo con rilascio di attestato finale.



Grazie, Anapic

◆ INTERVISTA ◆ INCONTRO ANGELO MADONINI ◆ SINDACO DI ZELO BUON PERSICO



a cura di Stefano Valera

Una importante collaborazione tra Anapic e il Comune di Zelo Buon Persico (Lodi), ormai a cinque anni dalla firma del protocollo d'intesa tra Comune e Anapic, che fissa sulla carta i vari ambiti di intervento, iniziata in concomitanza con la diffusione della Pandemia di Covid.

È una strategia di sviluppo finalizzata a rivitalizzare l'intera comunità zelasca, grazie alla presenza iniziale - in loco - di professionisti Anapic, per fornire consulenze su varie tematiche inerenti la casa e le attività ad essa collegate.

Sul palco in Piazza Italia a Zelo, nel settembre di quattro anni fa, era presente anche la "vulcanica" Presidente di Anapic, Lucia Rizzi, a presentare questa importante iniziativa, insieme al sindaco di Zelo, Angelo Madonini e alla sua vice Daniela Brocchieri.

Il Covid imperversava ormai da un anno, non solo in Italia, costringendo la popolazione mondiale a indossare sul viso le necessarie "mascherine", più o meno chirurgiche, più o meno colorate, a tutela della salute individuale. Una presenza, quella di Anapic a Zelo, che ha portato sicuramente una piccola rivoluzione nelle abitudini della cittadina lodigiana con oltre sei mila abitanti.

Oggi incontro qui a Milano il sindaco Madonini, nell'Antica Trattoria Monluè, presentata due anni fa sul giornale comunale "Vivi Zelo", in due servizi dedicati allo chef di allora, Alessio Algherini.

Adesso ne ha ripreso saldamente le redini in cucina la chef Emilia Lomazzo, insieme al marito Eugenio, in sala.

Dopo un rapido pranzo, ci sediamo nella saletta all'entrata, per riepilogare un po' la storia di questo importante accordo tra Anapic e un'amministrazione comunale innovativa, che ha voluto mettere in contatto manager e imprenditori di zona con una rete di professionisti Anapic, provenienti da Milano.

In piazza Italia c'erano in quell'occasione anche molti stand, a esporre prodotti agricoli bio e a chilometro 0, selezionati da **Italiatop** e in vendita anche sul suo sito web.

Inizio l'intervista chiedendo al sindaco di Zelo a quando risale precisamente l'accordo con Anapic.

"Ormai sono passati cinque anni. Era il 2019, con l'Italia in ginocchio per via del Covid.

"Abbiamo voluto dare uno stimolo in più, siglando il protocollo d'intesa con Anapic e fornendo ai nostri concittadini una possibilità di incontrare esperti in problematiche legate alle case e ai relativi problemi.

"Un modo per aiutarli a capire come sfruttare le opportunità che il Governo aveva allora disposto, tra cui il fatidico Superbonus 110%... Ma anche altri temi, come quelli relativi agli impianti di riscaldamento, alle ristrutturazioni e persino alla Cardioprotezione".

"La Cardioprotezione è stato ed è ancora oggi un 'cavallo di battaglia' di Anapic. Anche alla base di una proposta di legge in Parlamento, per venire incontro alla necessità di soccorrere efficacemente e in tempi rapidi chiunque sia colpito da un tipo di patologia connessa a problemi cardiovascolari.



◆ NOME
Angelo Madonini

◆ PROFESSIONE
Sindaco
di Zelo Buon Persico

"Quindi abbiamo provveduto all'installazione di defibrillatori, in paese, soprattutto in ambito sportivo nei campi di calcio, oltre che in uffici comunali e dove la situazione lo richiedesse".

- Era stato aperto anche uno sportello informativo, mi pare...

"Certo! Lo sportello informativo di Anapic, oggi virtuale sul web, ha permesso e permette a molti cittadini di Zelo di ottenere informazioni da una rete di professionisti Anapic - avvocati, geometri e amministratori di Condominio - per soddisfare molti quesiti ed essere aggiornati sulle più recenti norme di Legge in materia di abitazioni.

"Dopo la sconfitta del Covid si è passati prevalentemente all'on-line, sia per quanto riguarda i corsi formativi di Building manager, sia per professionisti che li frequentano per acquisire gli indispensabili crediti formativi previsti.

- Qual è a suo parere il punto di forza dell'accordo siglato con Anapic?

"Direi che consiste soprattutto nella capacità da parte dell'Associazione di fornire tempestivamente informazioni a professionisti e ai cittadini sulle varie tematiche relative alla casa: all'inizio il Superbonus, oggi su questioni condominiali, ammodernamento di impianti riscaldamento, tecnologie per la sicurezza delle abitazioni e gestione elettronica di servizi nei condomini".

- Una sua valutazione dell'operato della Presidente di Anapic, Lucia Rizzi?

"Riconosciamo fin dall'inizio a Lucia Rizzi professionalità e capacità di sensibilizzazione e coinvolgimento delle autorità e del mondo politico, relativamente a questo tipo di problematiche. Il che le ha permesso in questi anni di ottenere ottimi risultati presso varie sedi istituzionali.

- E per il futuro?

"Il mio auspicio è che questa attività formativa e informativa, svolta da Lucia e dalla sua rete di professionisti Anapic, varia e articolata, possa essere sempre più implementata, soprattutto a livello locale, per fornire un servizio efficiente e aggiornato anche alla comunità zelasca, che mi onoro di guidare per altri cinque anni, dopo il rinnovo del mandato da parte dei cittadini alle elezioni del giugno scorso".

Gestione energetica condominiale: risposte concrete all'esigenze primarie dei vostri amministrati

◆ REDAZIONALE ◆ GESTIONE ENERGETICA

Spett.le Amministratrice / Amministratore

Nel contesto condominiale attuale, i nostri clienti ci pongono esigenze precise e concrete. La priorità assoluta è ottenere un'ottima efficienza energetica, mantenendo al contempo il massimo comfort termico e riducendo i costi. Ma non solo: amministratori e condomini richiedono soluzioni che assicurino la conformità normativa e la sicurezza strutturale, senza compromettere le prestazioni degli impianti esistenti o richiedere investimenti ingenti.

Queste esigenze comprendono:

- Riduzione dei consumi energetici, senza compromettere il comfort abitativo.
- Conformità alle normative vigenti, per evitare sanzioni o problematiche legali.
- Ottimizzazione della gestione tecnica degli impianti, riducendo sprechi e inefficienze.
- Sfruttamento degli sgravi fiscali ancora disponibili, evitando di perdere opportunità finanziarie.
- Sicurezza strutturale, garantendo l'integrità dell'edificio tramite controlli tecnici mirati.
- Protezione del proprio patrimonio immobiliare, mantenendo il valore dell'immobile attraverso interventi mirati e una gestione ottimale delle risorse.

Oggi più che mai, possedere un immobile all'interno di un condominio significa difendere il proprio patrimonio immobiliare. Ogni scelta, dalla gestione energetica all'ade-



C.S.T. EBM Evolution Building Manager ◆ NOME C.S.T. EBM

◆ CONTATTI
mail: info@cstebm.it
www.cstebm.it

◆ SERVIZI
servizi di mediazione, gestione documentale per condomini, ottimizzazione energetica e finanziaria

guamento normativo, influisce direttamente non solo sulla qualità della vita quotidiana, ma anche sul valore a lungo termine della proprietà. Per proteggere questo valore, è essenziale garantire che l'edificio sia mantenuto in modo efficiente, sicuro e in linea con le normative.

Per noi, rispondere a queste priorità significa adottare un approccio strategico e personalizzato. C.S.T. EBM si distingue per la sua capacità di ascoltare attentamente le necessità dei clienti, valutare con precisione la situazione tecnica e normativa, e proporre soluzioni mirate che puntino all'ottimizzazione dell'efficienza, sfruttando al massimo le risorse esistenti senza necessità di nuovi investimenti immediati.

Cosa facciamo per i condomini: un approccio integrato e personalizzato

La nostra offerta non si limita alla semplice consulenza energetica. C.S.T. EBM propone un servizio completo, che integra ogni aspetto della gestione condominiale, dalla riduzione dei consumi energetici alla sicurezza strutturale e normativa. La nostra metodologia include:

- **Analisi dei consumi energetici:** Valutiamo attentamente i dati di consumo per identificare opportunità di risparmio e miglioramento.
- **Conformità normativa:** Verifichiamo che ogni impianto e struttura siano allineati alle normative vigenti, prevenendo possibili sanzioni.
- **Ottimizzazione della gestione tecnica:** Studiamo le strategie gestionali per massimizzare l'efficienza energetica senza necessità di sostituzioni impiantistiche, ove possibile.
- **Verifica e analisi del R.A.C.S.:** Garantiamo che il condominio sia conforme agli obblighi legali in termini di sicurezza e manutenzione.
- **Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.):** Un aspetto cruciale, spesso trascurato, riguarda la stabilità e sicurezza strutturale dell'edificio, soprattutto per quelli più datati.



L'importanza del Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.)

Il C.I.S. è un documento fondamentale, obbligatorio per edifici con più di 50 anni secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Milano. Questo certificato attesta che l'edificio è conforme ai requisiti di stabilità e sicurezza strutturale. Grazie alla nostra esperienza nella gestione di impianti e strutture condominiali, offriamo un supporto completo per ottenere il C.I.S., accompagnando amministratori e condomini in ogni fase, dall'analisi preliminare fino alla certificazione finale.

La mancanza del Certificato di Idoneità Statica può comportare rischi significativi per il condominio, sia in termini di sicurezza che di valore immobiliare, senza contare le possibili ricadute legali. Con C.S.T. EBM, vi garantiamo di ottenere e mantenere questo certificato, contribuendo a una gestione integrata che combina efficienza energetica e sicurezza strutturale.

Difesa del Patrimonio Immobiliare

Ogni intervento su un edificio condominiale non è solo una questione di conformità alle normative o di riduzione dei costi: è una scelta strategica per tutelare il valore immobiliare di ciascun proprietario. Mantenere l'edificio efficiente, sicuro e aggiornato ai nuovi standard normativi non solo garantisce una migliore qualità della vita ai condomini, ma protegge e potenzia il valore degli immobili in caso di vendita o locazione.

Ogni euro speso nella corretta gestione del condominio è un investimento che si riflette direttamente sulla qualità e la longevità del patrimonio immobiliare, garantendo ai proprietari un ritorno in termini di valore economico e sicurezza personale.

La Nostra Metodologia: Precisione e Collaborazione

Ogni nostro intervento si basa su una metodologia consolidata, che prevede:

1. **Analisi delle esigenze del cliente:** Partiamo da un ascolto approfondito delle necessità degli amministratori e dei condomini.
2. **Valutazione tecnica e normativa:** Inquadriamo la situazione attuale, assicurandoci che sia conforme alle normative vigenti, sia energetiche che strutturali.
3. **Collaborazione con tecnici specializzati:** Lavoriamo a stretto contatto con tecnici e consulenti esperti per elaborare scenari di intervento personalizzati.

Grazie a questo approccio, possiamo proporre soluzioni su misura che non solo rispettano le normative, ma che generano risparmi energetici e vantaggi economici significativi per il condominio, proteggendo al contempo il valore immobiliare degli edifici.

Conclusioni

C.S.T. EBM offre un servizio completo e integrato per la gestione energetica e la sicurezza strutturale dei condomini. La nostra consulenza tecnica si distingue per la precisione e l'attenzione costante alla riduzione dei costi, senza mai trascurare il rispetto delle normative. Grazie alla nostra esperienza, siamo in grado di garantire soluzioni efficaci e personalizzate per affrontare tutte le sfide che i condomini devono affrontare oggi.

Se il vostro condominio presenta problematiche legate all'efficienza energetica, alla sicurezza strutturale o alla conformità normativa, contattateci. Saremo lieti di offrirvi una consulenza su misura e di lavorare insieme per trovare le soluzioni più adatte alle vostre esigenze, proteggendo al contempo il valore del vostro patrimonio immobiliare.



Intelligenza Artificiale e Condominio: la rivoluzione è Qui

◆ INTELLIGENZA ARTIFICIALE ◆ I PROCESSI CONDOMINIALI

Benvenuti al primo appuntamento di una rubrica che esplorerà come l'intelligenza artificiale (IA) stia trasformando la gestione condominiale. Viviamo un'epoca di rivoluzione tecnologica che sta radicalmente cambiando il modo in cui gestiamo e ottimizziamo i processi all'interno di uno studio condominiale. Non si tratta più solo di software, ma di una vera e propria rivoluzione dei flussi operativi, che l'IA rende più snelli ed efficienti.

Che Cos'è Veramente l'Intelligenza Artificiale?

Prima di approfondire come l'IA possa migliorare la gestione condominiale, è fondamentale chiarire cosa si intende per intelligenza artificiale. Spesso, termini come "IA" vengono utilizzati a scopo puramente commerciale, rischiando di creare più confusione che chiarezza. Ma l'intelligenza artificiale è molto più di un semplice slogan: è la capacità di una macchina di emulare funzioni umane come apprendimento, ragionamento, creatività e pianificazione.

In pratica, un sistema di IA è in grado di comprendere il proprio ambiente, analizzare i dati ricevuti e adattare il proprio comportamento per raggiungere determinati obiettivi, agendo in piena autonomia. Questo significa che, ad esempio, un sistema di IA può ricevere una segnalazione di un problema da parte di un condomino e inviare automaticamente il fornitore più adatto per risolverlo, basandosi sui parametri predefiniti dallo studio condominiale, garantendo un sistema di gestione guasti 24h, altrimenti difficile da fornire.

L'IA nei Processi Condominiali

L'introduzione dell'intelligenza artificiale all'interno degli studi condominiali non riguarda solo l'automatizzazione delle operazioni di routine, ma anche la gestione dei flussi informativi in modo ottimizzato. Pensiamo, ad esempio, ai sistemi di riscaldamento centralizzato che, grazie all'IA, possono prevedere le variazioni climatiche e regolare il funzionamento dell'impianto in modo efficiente, riducendo così i consumi energetici e i costi per i condomini.

Un altro esempio concreto è l'uso dell'Internet delle Cose (IoT) per gestire spazi comuni come i giardini condominiali. Sistemi avanzati di taglio automatico dell'erba, equipaggiati con sensori ottici e intelligenza artificiale, possono svolgere il lavoro di un giardiniere in modo autonomo, garantendo al contempo la sicurezza e l'efficienza.

Oltre a queste applicazioni, l'intelligenza artificiale può anche essere utilizzata per rendere la gestione condominiale più semplice e inclusiva attraverso l'uso di assistenti vocali come Alexa. Questi sistemi possono interagire direttamente con i condomini, permettendo loro di ottenere informazioni in tempo reale, come scadenze di pagamento o segnalazioni di guasti, semplicemente con un comando vocale. Questa tecnologia non solo migliora l'accessibilità rendendo

fruibile ai soggetti con difficoltà, come ad esempio soggetti ipovedenti, ma rende anche la comunicazione più immediata ed efficiente, facilitando la vita quotidiana dei condomini e alleggerendo il carico di lavoro dello studio amministrativo.

IA Generativa, IoT e Altri Usi dell'Intelligenza Artificiale

È importante sottolineare che l'intelligenza artificiale non è una tecnologia monolitica, ma si declina in diverse forme e applicazioni. Oltre all'IoT, che collega dispositivi intelligenti in un ecosistema interconnesso, esiste anche l'IA generativa, che è in grado di creare contenuti originali come testi, immagini e persino musica. Questa tipologia di IA può essere utilizzata, ad esempio, per generare comunicazioni automatiche o per assistere nell'elaborazione di documenti contabili.

Ci sono anche altre forme di IA specializzate in settori specifici, come i sistemi predittivi che, basandosi su grandi quantità di dati, possono prevedere eventi futuri e ottimizzare la gestione degli edifici, o i chatbot avanzati che migliorano la comunicazione tra amministratore e condomini, rispondendo in tempo reale a domande frequenti o gestendo le segnalazioni di guasti.

L'Integrazione è la Chiave per il Futuro

Uno degli aspetti più importanti dell'adozione dell'IA è l'integrazione. Integrare sistemi hardware e software all'interno di un'infrastruttura IT condominiale significa creare un ambiente dove tutte le parti interagiscono tra loro in modo fluido. Questo è fondamentale non solo per migliorare l'efficienza operativa, ma anche per garantire



la conformità con normative come il GDPR, che regola la gestione dei dati personali.

L'integrazione non è solo una scelta strategica, ma una necessità per sopravvivere nel mercato odierno, dove l'innovazione tecnologica avanza rapidamente. Gli amministratori che non abbracciano queste nuove tecnologie rischiano di essere superati da aziende più grandi e tecnologicamente avanzate.

L'amministratore di condominio si trova spesso a camminare su un filo sottile quando si tratta di gestire il GDPR. Essendo responsabile del trattamento dei dati, ma non il titolare degli stessi, l'amministratore deve operare con grande attenzione per evitare di commettere errori che potrebbero portare a sanzioni. **Ricordiamoci che ogni volta che trasferiamo dati a terzi, stiamo effettuando un trattamento.** Pensiamo, ad esempio, alle operazioni di backup dei dati o all'utilizzo di software gestionali e archivi digitali: ogni passaggio di informazioni deve essere fatto nel pieno rispetto delle normative e previa autorizzazione del condominio.

Il rischio di incorrere in sanzioni è sempre presente, soprattutto quando si tratta di trasferire dati a terze parti o di automatizzare processi con strumenti come l'intelligenza artificiale. L'amministratore deve quindi essere costantemente aggiornato sulle normative e adottare misure di sicurezza adeguate per proteggere i dati dei condomini.

La consapevolezza del proprio ruolo di gestore dei dati e non di titolare è fondamentale per evitare di prendere decisioni che potrebbero essere interpretate come abuso di potere o negligenza, con conseguenti ripercussioni legali e finanziarie.

L'Intelligenza Artificiale: Dalla Visione di ANAPIC alla Quotidianità degli Amministratori

In questo contesto, l'intelligenza artificiale non è solo una moda passeggera, ma una realtà che sta cambiando radicalmente il modo in cui viviamo e lavoriamo. Anzi, possiamo affermare che l'IA, con il tempo, sparirà come tecnologia percepita a sé stante: diventerà così integrante dei sistemi che verrà utilizzata in modo talmente naturale da non essere più riconosciuta come una tecnologia separata dagli utenti. Questo processo è simile a quello avvenuto con i moderni smartphone, che sono ormai così integrati nella nostra vita quotidiana da non essere

più percepiti come dispositivi tecnologici complessi, ma semplicemente come strumenti di uso comune.

Gli amministratori di condominio devono riconoscere questa opportunità e adattarsi, integrando queste tecnologie nei loro processi quotidiani per rimanere competitivi e garantire un servizio migliore ai loro clienti.

Questa rubrica, nata dalla volontà di ANAPIC nella persona del suo presidente nazionale Lucia Rizzi, ha lo scopo di aiutarvi e informarvi su argomenti che cambieranno radicalmente ogni aspetto del vostro lavoro e della vostra professione. In questa rubrica esploreremo come l'intelligenza artificiale possa continuare a trasformare la gestione condominiale, esaminando casi pratici e fornendo consigli su come implementare al meglio queste tecnologie nei vostri studi. Restate sintonizzati per scoprire come la tecnologia può semplificare la vita condominiale e portare la gestione a un livello superiore.



**lunedì 21 ottobre 2024
h. 17,00 alle 19,00**

Collegati:



**Webinar
Formativo
ANAPIC**

**AI e Amministrazione di Condominio:
Strategie per un Futuro Sostenibile**
relatore Matteo ing. Bignami

Riconosciuti **2 crediti formativi**
per **Amministratori** come disposto dal DM 140.

Modalità:

Il corso si svolgerà online tramite l'utilizzo della piattaforma V-meet: <https://conferenze.mbitsrl.com/b/adm-mti-5qu-og3>

Per ulteriori informazioni contattaci:

Tel. 02/ 45409860 E-mail: segreteria@anapic.it

Scopri come gestire con
il nostro gestionale:



Non perderti
la rivista:



ANAPIC è da sempre impegnata nella ricerca e selezione di strumenti che possano tutelare e agevolare i propri iscritti nel competitivo mercato della gestione condominiale. Conscia delle sfide che gli amministratori affrontano quotidianamente, l'associazione ha selezionato attentamente un software per la contabilità condominiale che non solo risponde alle esigenze operative, ma garantisce anche il massimo rispetto delle normative sulla protezione dei dati, spesso sottovalutate. La scelta di ANAPIC è ricaduta su un prodotto che assicura la conformità ai requisiti del Garante per la tutela dei dati, proteggendo i professionisti nella gestione della documentazione e nella corretta terminologia dei documenti prodotti. Tutto questo, senza rinunciare alla semplicità e all'intuitività d'uso, per rendere più agevole il lavoro quotidiano degli amministratori.

Questa costante attenzione di ANAPIC alla correttezza formale e sostanziale dei prodotti offerti ha portato l'associazione a diventare un partner riconosciuto e apprezzato dall'Ordine degli Avvocati di Milano per la formazione nel settore condominiale. La capacità di ANAPIC di selezionare strumenti che non solo rispondono alle esigenze pratiche dei professionisti, ma che garantiscono anche il rispetto delle normative legali e deontologiche, è stata determinante per ottenere questo riconoscimento. Questa collaborazione rappresenta un ulteriore attestato dell'impegno dell'associazione nel fornire supporto di alta qualità e soluzioni affidabili ai propri iscritti, consolidando così il loro ruolo di leader nel mercato della gestione condominiale.

Il software GeCoMAX rappresenta uno strumento rivoluzionario per gli amministratori di condominio, facilitando la gestione delle attività quotidiane attraverso una piattaforma intuitiva e multifunzionale. GeCoMAX consente di automatizzare molte operazioni, riducendo significativamente il tempo necessario per la gestione documentale e operativa. Inoltre, il software offre funzionalità avanzate per la gestione delle comunicazioni con i condomini, la rendicontazione finanziaria e il monitoraggio delle attività manutentive. Grazie alla convenzione ANAPIC, valida fino al 31/12/2024, gli amministratori iscritti possono accedere al programma GeCoMAX a condizioni estremamente vantaggiose. Link alla convenzione: <https://convenzioni.tmaxlab.it/convenzione-anapic>



GeCoMAX 360

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

zionario per gli amministratori di condominio, facilitando la gestione delle attività quotidiane attraverso una piattaforma intuitiva e multifunzionale. GeCoMAX consente di automatizzare molte operazioni, riducendo significativamente il tempo necessario per la gestione documentale e operativa. Inoltre, il software offre funzionalità avanzate per la gestione delle comunicazioni con i condomini, la rendicontazione finanziaria e il monitoraggio delle attività manutentive. Grazie alla convenzione ANAPIC, valida fino al 31/12/2024, gli amministratori iscritti possono accedere al programma GeCoMAX a condizioni estremamente vantaggiose.

Link alla convenzione:

<https://convenzioni.tmaxlab.it/convenzione-anapic>

Questa convenzione nasce per poter sfruttare al meglio le potenzialità offerte dal mercato, unendo due esigenze completamente differenti. Per chi desidera un prodotto semplice e di facile utilizzo, GeCoMAX offre una gestione completa e sicura dei dati, conforme al GDPR, garantendo una protezione solida grazie a un prodotto con 25 anni di esperienza e alla terza revisione. Per chi invece vuole spingersi verso gli automatismi e le novità, il programma è già in linea con gli aspetti innovativi offerti dall'intelligenza artificiale.

In particolare, renderemo disponibili in ogni numero della rivista, lezioni che guidano i nostri iscritti all'uso del software, in particolare con la lezione di oggi ci occuperemo della redazione del preventivo e della richiesta rate ai condomini. La lezione è disponibile al seguente link: <https://youtube.com/playlist?list=PL8szSeI-SqwCEZtb7OfmtTJKclBxvMMwD&feature=shared> La guida è strutturata per essere facilmente comprensibile e applicabile, anche per chi si avvicina per la prima volta a questo software.



SOLARE TERMICO
Produzione di Acqua Calda ed Energia Autonoma



GEOTERMIA
Produzione di riscaldamento e condizionamento con impatto ambientale minimo



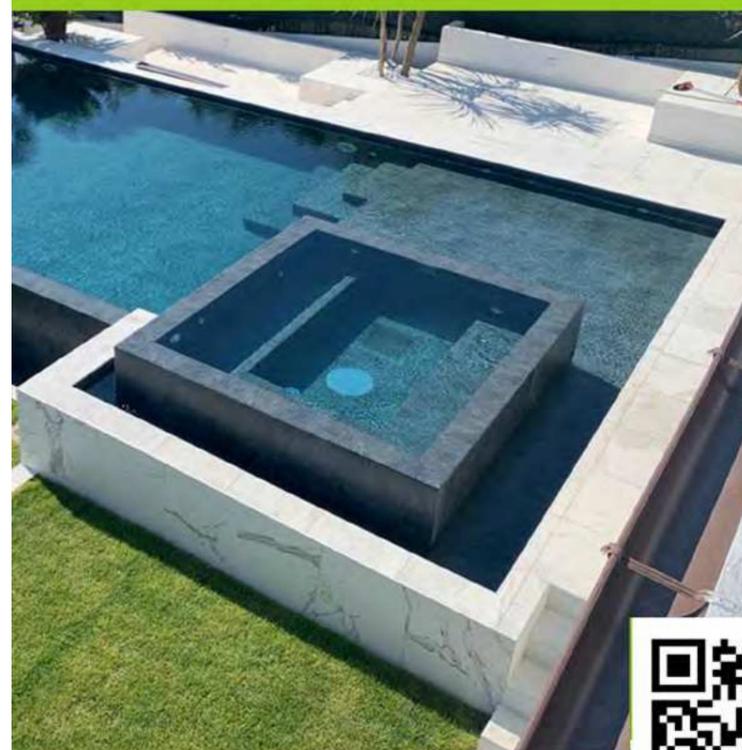
FOTOVOLTAICO
Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0

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

Il superamento delle barriere architettoniche in Condominio tra normativa e giurisprudenza

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Fortunatamente l'età media della popolazione italiana è in aumento. Tuttavia questo dato introduce alcune problematiche che un tempo non esistevano. Infatti - allungandosi l'età delle persone - sopraggiungono inconvenienti legati all'anzianità, quali una maggiore difficoltà a deambulare, e, in taluni casi, la necessità di doversi muovere con l'ausilio di una carrozzina.

Un tempo tali situazioni riguardavano le persone giovani disabili, ma oggi la realtà sociale è cambiata e anche il legislatore ha dovuto prenderne atto, adeguando le normative. Gli stabili condominiali, fino agli anni '80 del secolo scorso, erano costruiti senza preoccuparsi di creare ostacoli per accedere all'immobile alle persone disabili. Basti pensare ai Condomini sorti "come funghi" durante il boom economico, la maggior parte dei quali costruiti con un piano rialzato, così che per accedere allo stabile bisogna affrontare ancor oggi alcuni gradini.

L'effetto estetico sarà stato certamente gradevole per l'epoca, ma le scale d'ingresso per accedere all'ascensore rappresentano oggi degli ostacoli insormontabili per soggetti disabili.

Già nel 1989, con la Legge n. 13 dal titolo "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", il legislatore iniziò a cercare di porre rimedio a tali situazioni.

Infatti all'art. 2, comma I^a della citata Legge troviamo che: "Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile".

Dopo di che il legislatore al comma II^a, sempre dell'art. 2, s'è premurato di stabilire che: "Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere - o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto - le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civi-



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



le, possono installare, a proprie spese, servoscala, nonché strutture mobili e facilmente rimovibili, e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages".

Notiamo da subito che per abbattere le barriere architettoniche, modificando ad esempio l'ascensore esistente o installando un ascensore in uno stabile che ne era privo, è sufficiente - in forza della Legge del 1989 - una maggioranza assembleare più bassa, ossia quella prevista dal comma II^a dell'art. 1136 c.c., che recita: "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Ma non solo.

Qualora l'assemblea condominiale, previa richiesta del condòmino disabile o con difficoltà motorie, non provveda ad assumere una decisione, la persona interessata può effettuare i lavori a sue spese senza alcuna delibera.

E' tuttavia fondamentale, a mio avviso, che il condòmino che formuli la richiesta di esecuzione dei lavori a proprie spese, offra all'Amministratore, e quindi suo tramite all'assemblea, tutta la documentazione tecnica relativa agli interventi, attestanti che le opere che si vogliono realizzare a proprie spese non creino problemi, rectius pregiudizi, alla stabilità, decoro o sicurezza del fabbricato.

L'art. 1120, comma II^a, del c.c., inoltre, così come riformulato dalla Legge n. 220/2012 di Riforma del Condominio, prevede che "I condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possano disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche"

Viene inoltre ribadito nell'art. 1120, comma IV c.c., che è possibile procedere all'abbattimento delle barriere architettoniche, purché le innovazioni non rechino pregiudizio

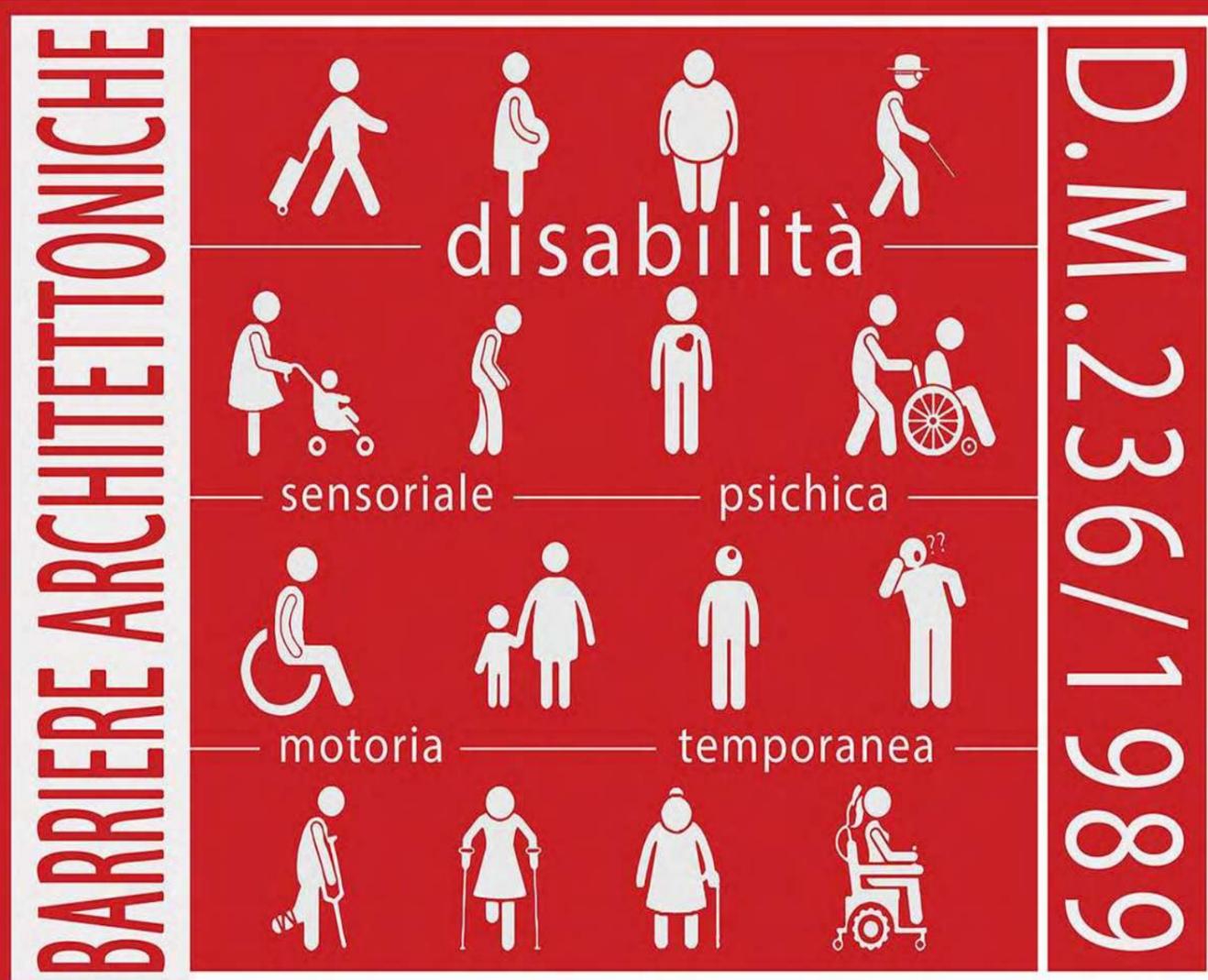
alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, non ne alterino il decoro architettonico o non rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

Dalla esposizione delle normative sopra riportate, s'evince l'attenzione che il legislatore ha voluto porre in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, rifacendosi poi la giurisprudenza anche ai principi costituzionalmente garantiti dall'art. 3 della Costituzione, in base al quale va tutelato il principio di eguaglianza senza discriminare i portatori di handicap o disabilità, dall'art. 32 della Costituzione, secondo il quale va dato rilievo alla tutela della salute anche sotto l'aspetto psichico e sociale del disabile, nonché dall'art. 42, comma II, della Costituzione, in virtù della "funzione sociale" della proprietà privata.

Va ricordato, infine, il principio solidaristico in materia condominiale, più volte ripreso dai Giudici, e ben espresso nel tema che stiamo trattando dalla Corte di Cassazione, che ha statuito: "... Come si è già evidenziato, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la L. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico, volte

a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici (Cass. 7938/2017), sicché - avuto riguardo al pregiudizio lamentato dal compossessore - l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, rientra fra le opere di cui alla L. n. 118 del 1971, art. 27, comma 1, ed al D.P.R. n. 384 del 1978, art. 1, comma 1: deve pertanto tenersi conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche; si tratta infatti di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente, le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione...". (Cassazione Civile, sez. II, sent. n. 9101 del 12/04/2018).

In conclusione ritengo che vadano sensibilizzati maggiormente i condòmini sul tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche, in quanto non vanno discriminate le persone con delle disabilità.



BARRIERE ARCHITETTONICHE

disabilità

sensoriale psichica

motoria temporanea

D.M. 236/1989

il tuo partner per la regolazione e contabilizzazione del calore e acqua condominiale

Ulteria è una società ESCo (Energy Service Company) focalizzata nel settore della contabilizzazione e termoregolazione di edifici privati e pubblici con controllo remoto e telelettura consumi.

Con oltre vent'anni di esperienza, Ulteria fornisce il supporto professionale e tecnologico a tutte le riqualificazioni di impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzati mirati al miglioramento dell'efficienza energetica.

Ulteria è il partner ideale per l'amministratore in cerca di soluzioni tecniche di alto livello, personalizzate ad hoc secondo le esigenze impiantistiche; garantendo al cliente un servizio completo dall'installazione alla fatturazione.

Nel calore, Noi contiamo.

+ 3100
 Condomini con sistemi di regolazione e contabilizzazione

+ 85.000
 Appartamenti con telelettura consumi e ripartizione spese

+ 600
 Studi di Amministrazione condominiale

+ 450
 Building Management System
 Telecontrollo impianti

Contabilizzazione del calore e acqua con telelettura e ripartizione spese

Progettiamo ed installiamo **sistemi di contabilizzazione del calore e acqua** sanitaria atti alla corretta **ripartizione delle spese** condominiali. Le nostre applicazioni dispongono delle più moderne tecnologie di **telelettura remota dei consumi**.

-  Installazione / sostituzione ripartitori di calore, contatori calore e acqua sanitaria in moduli utenza
-  Telelettura consumi via radio o M-Bus con centralizzazione dati in remoto
-  Servizio di telelettura e ripartizione spese, anche in sistemi installati da altre società



Gestione dei servizi di lettura consumi su tutti i modelli di contabilizzatori calore, anche installati da altre società.

Avere come partner una società che disponga delle conoscenze tecniche per fornire la gestione come **unico fornitore dei servizi di lettura consumi** permette agli amministratori condominiali di **risparmiare tempo prezioso** durante la chiusura dei bilanci, con il vantaggio di garantire ai propri condòmini le **migliori quotazioni** di mercato per l'esecuzione del servizio.



+ 39 039 9285 651 | www.ulteria.it | info@ulteria.it

Moduli di termoregolazione e contabilizzazione utente

Realizziamo e riqualifichiamo i moduli di termoregolazione e contabilizzazione utente per le più **prestigiose costruzioni del territorio**. Le nostre soluzioni spaziano dalle costruzioni residenziali semplici fino ai complessi residenziali con i più alti standard qualitativi sia a livello costruttivo che tecnologico.



Ampia gamma di soluzioni per tutte le esigenze impiantistiche



Integrazione con sistemi di regolazione ambiente e deumidificazione



Integrazione con i più moderni sistemi di domotica



Retrofit - Riqualificazione integrale del circuito idraulico all'interno dei moduli di contabilizzazione utente



Circuiti pre assemblati compatibili con gli interessi dei moduli di contabilizzazione diretta preesistenti.

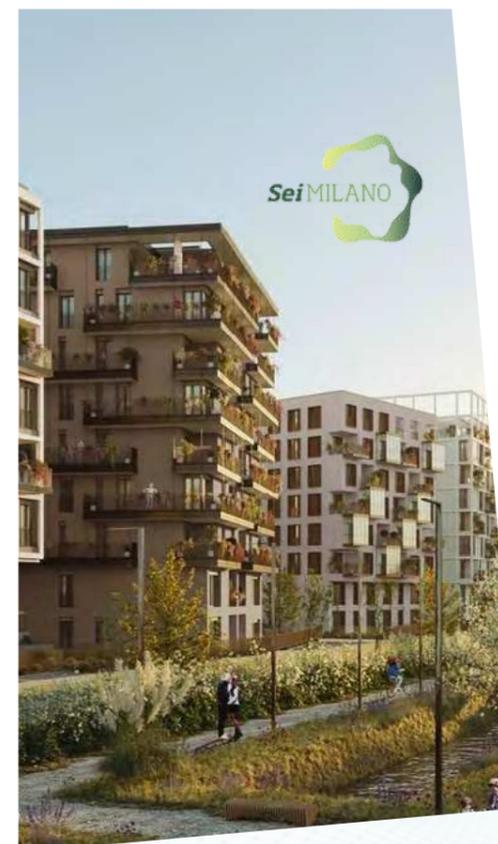
Grazie alla progettazione e produzione personalizzata, la gamma dei dispositivi Retrofit permette di riqualificare i moduli di contabilizzazione esistenti **senza costose opere murarie** e con un intervento idraulico MENO invasivo possibile.

La gamma Retrofit prevede soluzioni anche per moduli preesistenti muniti di scambiatori istantanei produzione ACS.

Dove necessario o richiesto la proposta prevede anche la riqualificazione del sistema di regolazione ambiente interno alle utenze per la gestione dei moduli di contabilizzazione.

ULTERIA
Energia: Controllo e Misura

+ 39 039 9285 651 | www.ulteria.it | info@ulteria.it



I nostri ultimi progetti

Park West - Sei Milano

Realizzazione moduli di regolazione e contabilizzazione utenze

Tra i progetti che negli ultimi anni stanno contribuendo alla rigenerazione dell'area metropolitana milanese spicca SeiMilano, nuovo quartiere multifunzionale firmato **Mario Cucinella Architects**.

Un progetto che rigenera un frammento urbano in disuso, l'Area Calchi Taeggi a sud ovest rispetto al centro del capoluogo lombardo, restituendogli una nuova identità: un "parco abitato" all'interno della città.

Oltre 1100 unità abitative

- Sistema di **contabilizzazione e regolazione** appartamenti con interfaccia a **domotica di utenza**
- **Sistema BMS** per gestione delle sottocentrali di teleriscaldamento
- Sistema di centralizzazione e **remotizzazione consumi**, dati e allarmi

I nostri ultimi progetti

Residenza Arcimboldi

Riqualificazione del sistema di regolazione e contabilizzazione utenze su moduli esistenti a sistema chiuso

Residenza Arcimboldi nasce nella "Nuova città studi di Milano" alla Bicocca. Un quartiere nella zona nord di Milano completamente riprogettato negli ultimi anni.

Il nuovo complesso, che sorge di fronte al "Teatro degli Arcimboldi" e di fianco all'università statale, si compone di diversi palazzi da 7 a 12 piani.

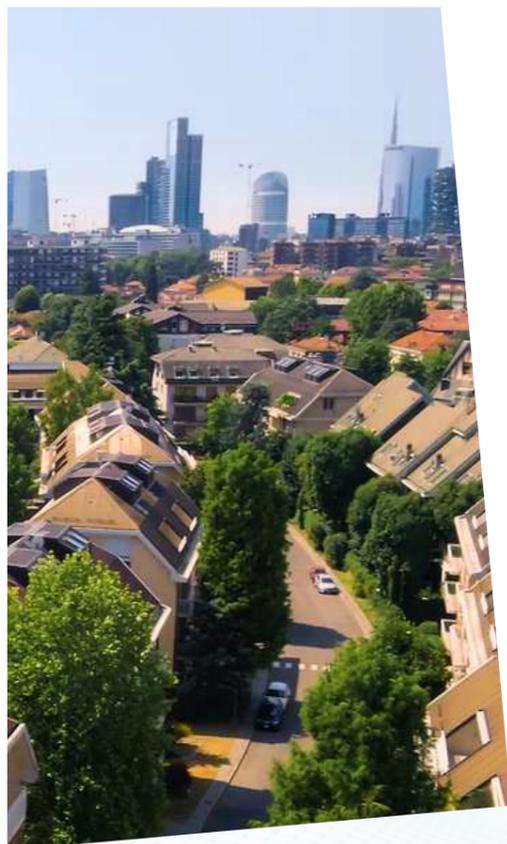
Oltre 350 unità abitative

- Sostituzione **contabilizzazione riscaldamento e raffrescamento**
- Sostituzione del sistema di **Termoregolazione appartamenti**
- Centralizzazione dei consumi in remoto via **web-server**
- Servizio di **telelettura remota** e bollettazione consumi



ULTERIA
Energia: Controllo e Misura

+ 39 039 9285 651 | www.ulteria.it | info@ulteria.it



I nostri ultimi progetti

Quartiere Maggiolina

Riqualificazione sistema di contabilizzazione del calore

Il complesso residenziale recintato realizzato negli **anni Sessanta** a nord-est del **Villaggio dei Giornalisti**, il quartiere verdeggianti e residenziale di Maggiolina è costellato da eleganti ville in stile Art Nouveau e da edifici particolari come le Case a Igloo, un gruppo di piccole abitazioni a forma di cupola realizzate negli anni '40.

Oltre 1500 ripartitori di calore

- Sostituzione di tutti i ripartitori presenti nel complesso residenziale
- Centralizzazione dei consumi in remoto via webserver
- Servizio di telelettura remota consumi
- Ripartizione delle spese condominiali con bollettazione singola

Quali sono i vantaggi di affidare i propri stabili ad una società specializzata nella contabilizzazione?



RISPARMIO ECONOMICO

SUI COSTI DI SOSTITUZIONE CONTATORI E CONTABILIZZATORI / GESTIONE DEI CONSUMI



NESSUN INTERMEDIARIO

DIALOGO DIRETTO CON L'AZIENDA CHE SI OCCUPA DELLA CONTABILIZZAZIONE SENZA INTERMEDIARI O APPALTI



SERVIZIO CHIAVI IN MANO

UNICO INTERLOCUTORE SU TUTTI GLI STABILI, DALL'INSTALLAZIONE DEGLI STRUMENTI ALLA LORO GESTIONE NEL TEMPO



ASSISTENZA SPECIALIZZATA

GESTIONE DI TUTTE LE PROBLEMATICHE LEGATE ALLA CONTABILIZZAZIONE E RIPARTIZIONE SPESE



+ 39 039 9285 651 | www.ulteria.it | info@ulteria.it

CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare



MONDO
PROFESSIONISTA



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

Mansioni del portinaio e ritiro della posta dei singoli condomini

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ GESTIONE DIPENDENTI

Nel Condominio, la figura del portiere è normalmente il soggetto che accoglie e indirizza le persone che entrano nello stabile controllando, così, le persone che vi accedono. In molti casi il portiere si occupa anche di mantenere ordinato e pulito l'immobile, ma le mansioni di un portiere sono stabilite dal Contratto Collettivo di lavoro e più specificatamente nel contratto d'assunzione che l'Amministratore di Condominio gli deve far firmare all'atto dell'assunzione.

Nei predetti contratti vengono quindi indicate le specifiche mansioni attribuite al portinaio: vigilanza dello stabile; distribuzione della corrispondenza ordinaria; assistenza alle ditte per la manutenzione dell'immobile; apertura e chiusura delle porte d'accesso a orari prefissati; far rispettare il Regolamento Condominiale; tenere puliti gli spazi comuni e gli spazi verdi, gestire il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti e, più in generale, seguire le indicazioni dell'Amministratore di Condominio.

E' bene quindi fare sempre riferimento al singolo contratto sottoscritto ove sono specificati i differenti incarichi in ragione delle diverse esigenze del Condominio.

In merito, però, al ritiro della posta straordinaria e ai pacchi possono però sorgere incomprensioni quando si fa riferimento a contratti di vecchia data che prevedevano solo un generico incarico di ritiro della posta senza alcuna specifica in ordine al ritiro di raccomandate e/o atti giudiziari e/o pacchi particolari. E' difatti consuetudine il ritiro della posta "ordinaria" da parte del portinaio ovvero tutto quello che non richiede una firma o una attestazione di ricevuta.

Nel caso in cui, invece, si tratti del ritiro di raccomandate e atti giudiziari, dove la posta recapitata ha valore per legge, se non previsto espressamente dal contratto d'assunzione, dovrà essere data espressa delega al portinaio a poter ritirare e firmare.

Qualora, però, non sia stata conferita delega al portinaio e quest'ultimo ritira comunque la raccomandata o l'atto, la notifica è, per legge, da considerarsi valida ex l'art. 139 c.p.c. perché ha raggiunto il proprio destinatario: "l'ufficiale giudiziario consegna copia dell'atto a una persona di famiglia o addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda (Omissis). In mancanza delle persone indicate nel comma precedente, la copia è consegnata al portiere dello stabile".

Peraltro, in alcuni casi nei contratti di assunzione viene fat-



◆ NOME
Sara Motzo

◆ PROFESSIONE
Avvocato

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

to espresso riferimento al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i Dipendenti da Proprietari di Fabbricati: per esempio nel contratto della CGIL si legge: "la proprietà sarà tenuta a fornire al lavoratore apposito registro dove annotare gli arrivi, la tipologia della corrispondenza (pacchi o raccomandate) e la data delle consegne ai destinatari, previa sottoscrizione per ricevuta. Per tale servizio è stabilita un'indennità economica".

"L'indennità sarà dovuta, indipendentemente dal volume della corrispondenza da ritirare e dall'esistenza o meno della delega individuale, per ogni unità immobiliare compresa nell'edificio".

"Tale indennità differisce a seconda che la corrispondenza in questione sia rappresentata solamente da posta raccomandata, oppure sia mista (raccomandate e pacchi) e a seconda che la maggioranza delle unità immobiliari, come sopra considerate, sia utilizzata come abitazione oppure sia utilizzata come studio/ufficio o comunque ad uso non abitativo".

Il contratto Collettivo poi prosegue stabilendo nel dettaglio come deve essere ritirata, conservata e consegnata tutta la corrispondenza o i pacchi ritirati.

Pertanto, in occasione dell'assunzione o del rinnovo di un contratto, sarà opportuno specificare le mansioni del portinaio al fine di gestire e utilizzare al meglio tale figura che rappresenta ai giorni d'oggi una risorsa importante per il corretto funzionamento e mantenimento di un Condominio.



AMMINISTRO 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

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

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

Ascensori GMV: le soluzioni migliori per ogni situazione

◆ REDAZIONALE ◆ IMPIANTI GREEN LIFT TRACTION

Caro amministratore, se stai installando un nuovo ascensore o se il tuo ascensore ha più di 30 anni, con gli ascensori GMV, l'estensione di garanzia a 10 anni GMV10/30 con ricambi assicurati per 30 anni, il tuo ascensorista di fiducia e i bonus statali, potrai avere 5 grandi vantaggi:

- Un incremento del valore della tua casa sino al 20%
- Un forte risparmio nel ciclo economico di vita dell'ascensore
- Un servizio più efficiente anche del 30%
- Un ascensore "non proprietary" (privo di vincoli)
- Una riduzione del costo del 50% o del 75%, in caso di beneficio dei bonus statali attualmente previsti

Definiamo che cos'è un ascensore:

L'ascensore rappresenta un investimento a lungo termine (con un ciclo di vita di 30 anni) di cui è opportuno valutare il costo di gestione (che durante il ciclo di vita supera decisamente il costo d'acquisto iniziale), la qualità e l'importanza per la casa (l'ascensore rappresenta il 50 % dell'immagine di un edificio, il 50% della qualità della vita nello stabile e il 20% del valore dell'immobile). L'ascensore è una macchina con elettronica, motore e plastiche. L'elettronica ha un ciclo di vita di 10 anni. Un motore a magneti perde coppia dopo 6 - 7 anni. La plastica, se non di alta qualità, può avere un ciclo di vita di meno di 10 anni.



◆ **NOME**
GMV S.P.A

◆ **CONTATTI**
info@gmv.it – www.gmv.it

◆ **SERVIZI**
produttore di componenti idraulici per ascensori e montacarichi e produttore di ascensori

Chi è GMV

GMV è una multinazionale presente sul mercato da **oltre 65 anni**, che opera in tutto il mondo con 16 sedi e 6 stabilimenti produttivi. Non facciamo **né montaggi né manutenzioni**. Lavoriamo per gli ascensoristi e per questo non siamo molto conosciuti sul mercato finale. **Progettiamo e produciamo interamente l'ascensore** (motore, parti elettriche, porte, cabine, ecc.), per questo siamo in grado di assicurare elevati standard qualitativi e **possiamo garantire ricambi e tools di gestione per 30 anni**; e utilizziamo la tecnica Glocal, universalmente usata, in cui il prodotto è fabbricato da



un'azienda globale (GMV) e gestito localmente da aziende partner. Oltre **1 milione di ascensori nel mondo** sono equipaggiati con la tecnologia GMV: in **Europa 1 ascensore su 6, in Italia 1 su 4.**

Cos'è un prodotto "non proprietary"

È il concetto secondo cui chi compra un prodotto deve essere ragionevolmente sicuro di poterlo usare per tutto il suo ciclo economico di vita. Questa problematica, particolarmente sentita negli USA, è stata recentemente sollevata per i cellulari, ma vale anche per gli ascensori, che, come già osservato, hanno un ciclo economico di vita di 30 anni. Le piccole aziende ascensoristiche assemblano i propri impianti con componenti di diversa provenienza e difficilmente possono garantire i ricambi a lungo. I grandi produttori costruiscono tutto l'ascensore, ma la fornitura dei loro ricambi è vincolata al servizio di manutenzione che loro stessi forniscono.

GLOCAL

Un prodotto GLOCAL, lo dice il nome (GLObal Company Acting Locally), è un prodotto realizzato da un'azienda globale, ma il cui servizio è fornito da una piccola azienda locale di fiducia del proprietario e non dal produttore stesso, che tipicamente, per questioni legate alle sue dimensioni, difficilmente può offrire un buon servizio (si veda il caso delle automobili). La quasi totalità del mercato usa la tecnica GLOCAL: le auto si comprano dal concessionario non dal produttore ed in particolare anche nell'edilizia avviene questo. I principali costruttori di sistemi di riscaldamento e condizionamento sono produttori globali, ma i loro prodotti vengono installati e mantenuti dall'azienda di fiducia del proprietario. GMV vuole introdurre questo concetto nel settore degli ascensori. Con l'estensione di garanzia GMV10/30, che assicura di disporre per 30 anni dei ricambi, dei tool di gestione e dell'assistenza e formazione sul prodotto necessaria ai tecnici che opereranno sull'impianto, l'azienda locale di fiducia del proprietario o il dealer locale del produttore globale possono fornire il servizio con la formula della manutenzione totale, che offre la massima sicurezza e la massima garanzia al proprietario di un ascensore.

Perché scegliere un ascensore GMV

GMV, che non fornisce né servizio né montaggio e che realizza il prodotto sulla base degli elementi sopra descritti, ha messo un punto un prodotto GMV10/30 - GLOCAL, per il quale è pronta ad offrire contrattualmente, da subito all'atto della vendita, tutti gli elementi indispensabili alla fornitura del servizio, per tutto il suo ciclo economico di vita; e questo assieme al tuo ascensorista di fiducia, il quale potrà darti i seguenti vantaggi:

- una riduzione notevole del costo dell'ascensore nel suo ciclo economico di vita
- un miglior servizio
- un prodotto "non proprietary"

Chiedi l'ascensore GMV con manutenzione totale al tuo ascensorista di fiducia e a noi, avrai il massimo dell'efficienza e del risparmio.

Chiamaci al numero 0321/677648 ti risponderà Laura, o scrivici a info@gmv.it.



GMV nel mondo



RICORDA CHE, in caso di sversamenti accidentali di olio in vecchi ascensori idraulici con fosse non impermeabilizzate, il manutentore, l'amministratore e il pro-prietario dell'ascensore hanno **RESPONSABILITÀ CIVILE E PENALE** per l'inquinamento provocato.



Guarda il sito web
GMV

RICHIEDI IL FLUIDO BIODEGRADABILE GMV.

ChatGPT: applicabile in diritto?

◆ LEGALE ◆ CHAT GTP E I PANNELLI SOLARI

Approfittando del periodo estivo, facciamo, almeno virtualmente, un salto oltralpe.

Nei Paesi Bassi il Rechtbank Gelderland si è occupato di una controversia in cui un vicino aveva sopraelevato la propria abitazione oscurando così i pannelli solari posti nel fondo confinante, il proprietario del quale ha promosso il giudizio che ha dato origine alla decisione.

Il Giudice ha deciso il caso chiedendo aiuto a Chat GPT alla quale ha posto tre quesiti volti alla stima della durata di vita media dei moduli solari installati nel 2009; alla determinazione dell'attuale prezzo medio per kWh dell'elettricità; e alla valutazione della presunzione del valore del materiale rovinato, e non più utilizzabile, nella lite tra i vicini.

La Sentenza ha sollevato non poche polemiche e appare interessante sotto due profili.

Il primo è se e come possa essere utilizzata ChatGTP per risolvere quesiti come quello citato.

Ad avviso dello scrivente, credo che possa rinvenirsi un errore di prospettiva. Esso non riguarda né l'iter logico argomentativo, né la formulazione dei quesiti, ma, benché forse più radicalmente, l'approccio all'uso del programma.

Il Giudice ha sostanzialmente interagito con ChatGTP come se fosse un esperto in grado di fornire risposte "giuste". Non è così. Non necessariamente. Se prima delle IA si poteva dire "il computer non sbaglia", oggi non è sempre vero. ChatGTP è un programma che elabora risposte in un linguaggio il più possibile simile a quello umano. Il suo compito principale non è quindi fungere da CTU o anche solo enciclopedia, ma parlare "come noi"; il contenuto può essere sbagliato e le risposte possono essere sbagliate.

Anzi, è proprio sbagliando che, come dice il vecchio adagio, la IA "impara" e impara, si badi bene... a parlare meglio, non a diventare esperta in una certa materia.

Non è quindi affatto detto che un CTU umano non sia in grado di confutare proprio dal punto di vista tecnico le risposte date da ChatGPT, dimostrando, per esempio, studi scientifici alla mano, che la vita media di un pannello solare non è quella indicata dal programma ecc. Ma tale confutazione, per come risulta essere stata confezionata la Sentenza, non è possibile perché non sono indicate le fonti da cui ChatGTP ha tratto le proprie conclusioni né tantomeno il ragionamento che lo stesso programma ha svolto (ragionamento che dovrebbe essere esposto in una relazione, che un giurista senz'altro non è in grado di capire, ma che un perito capisce).

Il che ci porta a un secondo aspetto. Nel nostro ordinamento, un giudice - cervellone espertissimo in una certa materia non giuridica si trova l'ostacolo del divieto di ricorrere alla c.d. "scienza privata". Non può cioè ricorrere alle sue



personali conoscenze in un ambito non professionale per rispondere a un quesito in ambito professionale - a meno che non ci si trovi di fronte a un fatto notorio o alla comune esperienza. Ricorrerà quindi a un "esperto" del settore, anche se magari gli sarà più facile coglierlo in castagna o trovare l'esperto giusto.

Se un giudice motivasse la propria Sentenza dicendo "l'ho letto su internet", forse, e spero ancora per un po', inorridiremmo. "Su quale sito, con quali competenze di base per comprendere lo scritto?" ci chiederemmo, tanto per cominciare. Ebbene, ChatGTP fa proprio questo: legge su internet. Molto, molto meglio e più rapidamente di qualunque essere umano, ma fa questo. E poi ci dà la risposta "come se" ci venisse da un umano. A volte, la risposta che ci piace di più (provare per credere) in base a come abbiamo formulato la domanda.

Il secondo profilo per cui la Sentenza è interessante è, ovviamente, il merito.

Potremmo affermare l'esistenza di un diritto alla funzionalità del pannello solare nei termini di cui alla Sentenza? Ovviamente non risultano precedenti specifici, o così specifici, in Italia, ma non si vede perché no.

Senza stare a rivangare la memorabile risposta del filosofo greco Diogene ad Alessandro Magno ("mi togli il sole"), esiste nel nostro ordinamento il diritto di un fondo a ricevere luce.

Gli artt. 900 e segg. c.c. si occupano di luci e vedute e, quanto alle prime, configurano i limiti e l'estensione delle aperture che consentono il passaggio della luce (le "luci" appunto) e dell'aria. Senza un eccessivo sforzo di interpretazione estensiva o analgica, si può affermare, a parere dello scrivente, che, se un fondo ha diritto, a certe condizioni, di mantenere un'apertura che consenta alla luce di entrare, può a maggior ragione affermarsi che lo stesso fondo ha diritto di ricevere luce, da intendersi come raggi solari, anche senza apertura, ma solo in virtù della diversa disposizione delle strutture murarie. Si può anche affermare, senza sforzarsi troppo, che è irrilevante che i

raggi solari siano fatti passare per ricevere non semplice luminosità, ma anche energia solare poi convertita in elettrica. In questi termini, un "diritto al sole" si può configurare già adesso sulla base di queste poche norme del nostro codice (del 1942!) anche se è probabile che esse verranno integrate da successive disposizioni e regolamenti (per esempio in punto di distanze tra le costruzioni) che finiranno per ampliarlo e precisarlo.

Dopotutto essi sono rilevanti dal punto di vista tributario (Corte di giustizia tributaria di primo grado Veneto Vicenza, Sez. I, 28/05/2024, n. 291. I pannelli fotovoltaici posti a copertura di un fabbricato, qualora connessi ad unità immobiliari a destinazione speciale, possono contribuire alla determinazione della rendita catastale) né sono più percepiti come fattore di disturbo visivo (TAR Campania Salerno, Sez. II, 24/01/2024, n. 246) ex multis né, ex art. 1122bis c.c. essere vietati dall'assemblea condominiale, che può solo pretendere cauzione per eventuali danni (Tribunale Milano, Sez. XIII, 02/03/2021, n. 1822) o con l'adozione di cautele volte a preservare il decoro

architettonico dell'edificio (Tribunale Milano, 07/10/2014, n. 11707). Anzi, a tale ultimo proposito, Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 17/01/2023, n. 1337: "In materia di condominio, l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122-bis c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c."

Si attendono quindi, forse più a breve di quanto si pensi, sviluppi normativi e giurisprudenziali. Anche con l'ausilio di ChatGTP, usata sperabilmente nel miglior modo possibile



Mascherpa Divisione Servizi s.r.l.

Azienda leader da oltre 70 anni

◆ Soluzioni innovative ◆ Efficienza energetica ◆ Continua evoluzione

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

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

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

Per questo siamo stati tra i primi a realizzare:

- I primi sistemi di contabilizzazione individuale

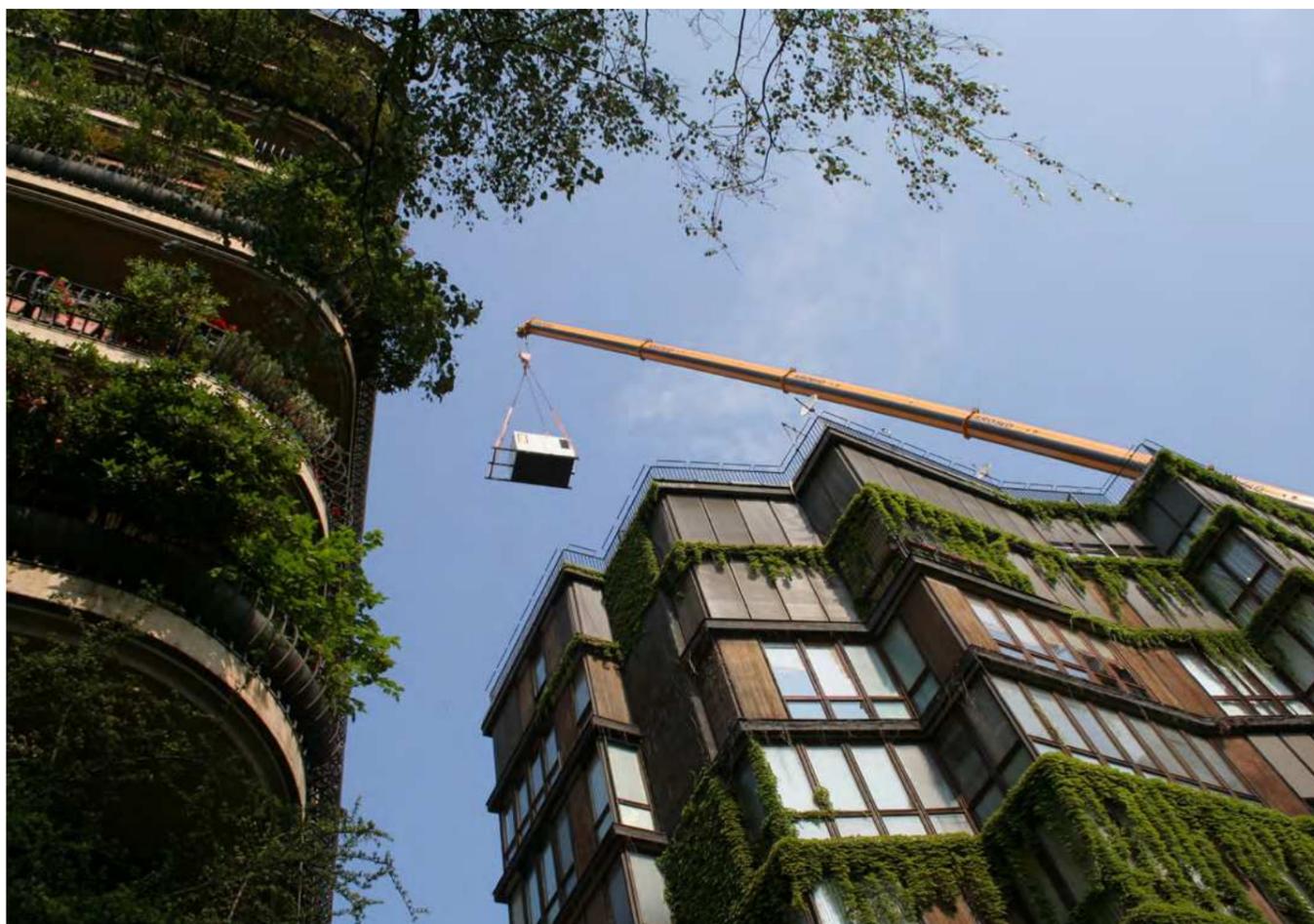


◆ AZIENDA
Mascherpa Divisione Servizi S.r.l.

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

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

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



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

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



Le foto:

da sinistra: Collettore e addolcitore Cattaneo;

in basso: PDC Cattaneo e sua posa



Ripartizioni spese per il lastrico solare in uso esclusivo

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ LASTRICO SOLARE

Dal punto di vista strutturale possiamo descrivere il lastrico solare come quella parte dell'edificio che funge principalmente da copertura e protezione dello stabile: potendo al contempo essere calpestabile o meno, costituisce una superficie utilizzabile per scopi ulteriori, pur senza pregiudicare quello principale.

Il legislatore ha incluso il lastrico solare nel diffuso elenco delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., ovvero di quelle che risultano in comproprietà dei condomini, lasciando poi agli abitanti del condominio l'onere di disciplinarne l'utilizzo, comune o eventualmente esclusivo, tramite Regolamento, attenendosi o derogando all'art. 1102 cc, senza però alterarne la destinazione o impedendo agli altri comproprietari di usarlo secondo il proprio diritto.

In virtù di ciò è stata prevista a livello normativo anche l'ipotesi particolare in cui il lastrico solare - in base alla sua collocazione nello stabile - risulti usufruibile in via esclusiva solo da alcuni tra i condomini i quali, senza alterarne la funzione principale di copertura e protezione, rispetto alla quale non viene limitato il diritto di comproprietà, potranno godere di tale spazio in modo diverso e maggiore rispetto agli altri componenti del condominio stesso. Tale maggiore godimento viene riconosciuto ai titolari del c.d. "uso esclusivo",



◆ NOME
Valentina Mantegna

◆ PROFESSIONE
Avvocato

◆ CONTATTI
www.

disciplinato all'art. 1126 c.c., laddove il legislatore ha statuito che: *"Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno"*.

La *ratio* sottesa alla predetta norma, così come spiegato dall'allora Guardasigilli Dino Grandi, è quella di porre le spese di manutenzione e di ricostruzione per un terzo a carico



dei condomini che del lastrico solare traggono maggiore godimento tramite l'uso esclusivo e per due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio a cui il lastrico serve da copertura, in proporzione al valore del piano o della porzione di piano di ciascun condomino che trae giovamento dalla predetta copertura.

La differente distribuzione delle spese di manutenzione e di ricostruzione del lastrico solare tra i condomini risiede nella considerazione che sia più giusto far gravare i costi che derivano dal lastrico solare sui condomini che usufruiscono dell'utilità ulteriore rispetto a quella di copertura e protezione mediante l'esercizio dell'uso esclusivo.

In mancanza di una specifica indicazione legislativa occorre però ricostruire tramite la normativa a disposizione e la giurisprudenza di supporto in che modo i predetti 2/3 debbano essere suddivisi tra i condomini comproprietari che non hanno l'uso esclusivo sul lastrico solare, ma si giovano unicamente della funzione di copertura svolta da quest'ultimo. A tal proposito è opportuno partire dall'art. 1123 c.c. rubricato *"Ripartizione delle spese"* e dalla c.d. *"regola della verticale effettiva"* elaborata dalla giurisprudenza di legittimità.

L'Art. 1123 c.c. nello specifico, dispone che: *"le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari... le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità", significando che l'onere partecipativo alle spese richiesto a ciascun condomino deve essere parametrato non solo al valore della proprietà, ma anche alla relativa possibilità di utilizzo, ovvero al giovamento, potenziale o effettivo che ne deriva.

A fronte della lettura combinata degli artt. 1126 e 1123 c.c., il principio sopra menzionato della *"regola della verticale effettiva"* postula che sono obbligati alla spesa per la manutenzione/rifacimento del lastrico solare solo i proprietari delle unità immobiliari che, poste al di sotto della struttura, si giovano della funzione di riparo ed unicamente in rapporto al dato millesimale corrispondente alla superficie della proprietà che trae effettiva utilità dalla predetta copertura.

A conferma di quanto esposto si riporta la consolidata giurisprudenza di legittimità della Corte di Cassazione, sent. n. 1451/2014 la quale, con riferimento alla ripartizione dei 2/3, statuisce che: *"... poiché il criterio che appunto rileva, per il riparto del carico dei restanti 2/3 fra tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, è quello, dettato dall'art. 1126 c.c., 'della proporzione del valore di piano o della porzione di piano di ciascuno', il concorso nella suddetta quota - là dove, come nella spe-*



Asfalti A.C.M. Srl Societa Unipersonale



SEDE LEGALE

Via Pitagora, 16 - 20082 Binasco MI

CONTATTI

Cell: 329.06.61.218

info@asfaltimilano.it - www.asfaltimilano.it

cie, l'appartamento unitario sia strutturato su due livelli, fruente, al piano superiore, dal calpestio sul lastrico solare e, al piano inferiore, della copertura – si ha avendo riguardo al valore dell'unità immobiliare compresa nella colonna sottostante al lastrico, non già all'intero valore millesimale attribuito all'appartamento anche per la parte che non trae utilità dalla copertura...".

Conforme poi la sentenza del Tribunale di Salerno con la quale viene confermato che "va dichiarata nulla, perché in violazione del criterio di ripartizione legale previsto dall'art. 1126 c.c., la delibera con cui l'assemblea condominiale, a maggioranza, abbia suddiviso la spesa per il rifacimento del lastrico solare in uso esclusivo, ragguagliando la quota a carico dell'unità abitativa ad esso sottostante al suo complessivo valore millesimale e non a già a quello rapportabile alla sola superficie effettivamente coperta" (Trib. Salerno, 20/05/2019, sent. 1696/2019).

E ancora, il Tribunale di Roma, in modo concorde, rileva "che il criterio di ripartizione di cui alla cd. Tabella R. non deroga ai criteri legali di cui all'art. 1126 c.c., per la cui adozione sarebbe occorsa l'unanimità di tutti i condomini della verticale, ma ne è, al contrario, stretta applicazione. Come, infatti, evidenziato dal Condominio ed emerge chiaramente dall'esame diretto di questa tabella, il tecnico non ha fatto altro che determinare per ogni immobile della verticale

l'effettiva superficie coperta dal terrazzo G. (e, quindi, la misura dell'uso che ciascun immobile fa di quella copertura) ha quindi determinato la percentuale di superficie ricoperta rispetto a quella totale dell'immobile ed ha applicato la medesima percentuale ai millesimi di cui alla Tabella A.

Il criterio adottato per questa spesa (o la nuova tabella adottata anche per il futuro) così risultante rispecchia il valore proporzionale di ciascun immobile ex art. 1123 c.c. rispetto alle superficie effettivamente coperte dal terrazzo G. e consente di operare la ripartizione della spesa secondo il criterio di cui all'art. 1126 c.c. Non vi è, quindi, una deroga ai criteri legali ma rigorosa applicazione dei medesimi (...) L'adozione di questo criterio di ripartizione della spesa è, quindi, legittimo." (Tribunale di Roma, sent. n. 4694/2020). Pertanto, la suddivisione delle spese di manutenzione e/o rifacimento del lastrico solare dovranno essere imputate per i 2/3 del costo ai proprietari delle unità immobiliari individuati nella linea verticale sottostante il lastrico solare e in misura proporzionale alla parte che viene asservita dalla copertura sovrastante, ma esclusivamente a seguito di decisione assembleare da considerarsi validamente adottata solo se l'approvazione dei lavori e dei relativi costi è avvenuta calcolando i quorum necessari per legge in base ai millesimi di proprietà degli immobili che in linea verticale traggono utilità dalla copertura.



ITALIA DEMOLIZIONI S.r.l.

SEDE LEGALE Via Visconti Venosta n. 4 – 20122 Milano

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

CONTATTI: 039 888 06 85 - 348 55 35 978

amministrazione@italiademolizionisrl.it

www.italiademolizionisrl.it

ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

UNA PRESENZA GLOBALE

CB CERT

IL VALORE AGGIUNTO DELLA COMPETENZA

CERTIFICATION BODY
CB
CERT
WWW.CBCERT.IT

CB Cert

www.cbcert.it - info@cbcert.it

39 (085) 9506085

I suoi servizi: Sistemi di Gezione; ispezioni&audit

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,



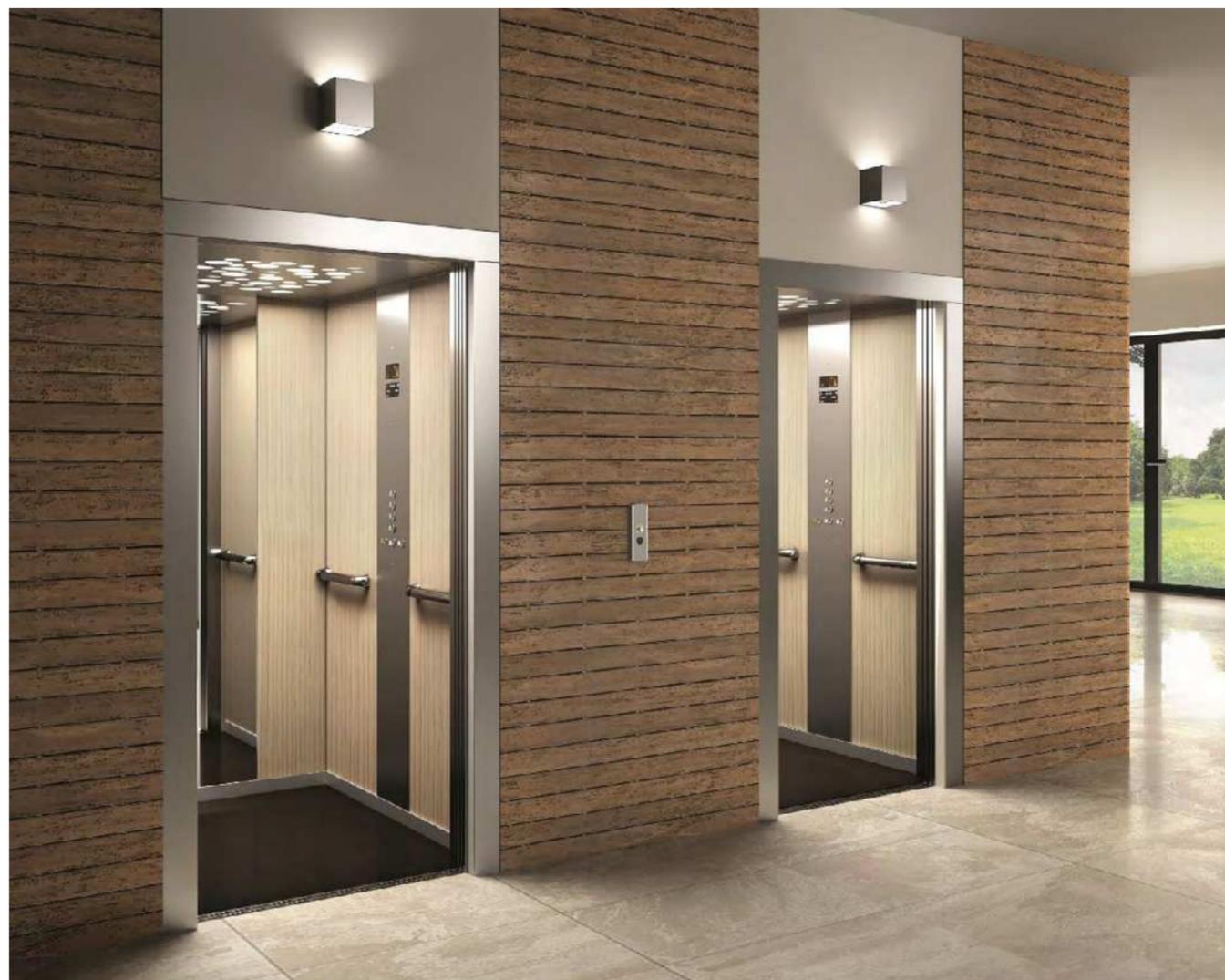
◆ AZIENDA
ITAL LIFT S.r.l.

◆ 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.

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

◆ 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

ANAPIC NEWS

Convezione Anapic e Ordine Avvocati di Milano

L'ANAPIC Associazione Nazionale AMMINISTRATORI Professionisti Immobili e Condomini annuncia tramite la Presidente Lucia Rizzi. Il rinnovo della Convenzione con ordine Avvocati di Milano nella persona del Suo Presidente Avv Antonino La Lumia: La convenzione sottoscritta prevede l'organizzazione di corsi di abilitazione alla professione di Amministratori per gli Avvocati iscritti al Foro di Milano (già siglata anni fa, ma rinnovata visti i risultati soddisfacenti) per contribuire a creare un elenco qualificato di professionisti in grado di gestire condomini con gravi contenziosi da inserire in ambito condominiale e per elevare la professionalità della categoria.

Oltre all'organizzazione di corsi di abilitazione alla Professione di Amministratori prosegue il nobile Progetto di Cardio protezione (condominio Cardioprotetto avviata anni fa da ANAPIC) con il Tribunale di Milano, che oggi grazie alla donazione di ANAPIC ha posizionato nella struttura numerosi defibrillatori e formato personale con AREU per l'utilizzo dell'apparecchio semi automatico e per un intervento di primo soccorso. Dopo la donazione di ANAPIC un operatore del Tribunale colpito da arresto cardiaco, si è salvato la vita perché soccorso da personale abilitato e da utilizzo del DAE. L'accordo tra ANAPIC

e l'Ordine Avvocati di Milano prevede un canale privilegiato per gli iscritti ANAPIC per la gestione della composizione della crisi, e per le attività di mediazione, peraltro obbligatoria in ambito condominiale.

La Presidente ANAPIC Lucia Rizzi esprime la sua soddisfazione nel proseguo della collaborazione con OAM auspicando la realizzazione di progetti finalizzati ad elevare la professionalità degli addetti ai lavori, a riqualificare il patrimonio Immobiliare locale e nazionale e a creare percorsi di confronto fra le categorie per proposte più strutturate e mirate. Un ringraziamento al Presidente Ordine Avvocati di Milano Avv Antonino La LUMIA e al Direttore dell'OAM DOTT. Carmelo Ferraro.



ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS + CONDOMINIO

Corso di aggiornamento Anapic il 14 ottobre

In una nota la presidente Anapic Lucia Rizzi annuncia che introdurrà il corso di aggiornamento di lunedì 14 ottobre 2024 dedicato all'aggiornamento professionale degli amministratori di condominio e che si terrà dalle 17,00 alle 19,00.

L'incontro sarà articolato in due parti:

- Casi pratici e decisioni dei Giudici - relatore Francesco Maria Galli;
- Parti comuni in condominio e ripartizione delle spese - relatore Valentina Mantega.

Riconosciuti 2 crediti formativi ex Dm 140/2014.

ANAPIC NEWS ◆ NORME & TRIBUTI PLUS + CONDOMINIO

A gennaio il corso Anapic abilitante alla professione di amministratore

Anapic annuncia la partenza dei corsi di abilitazione per diventare amministratori di condominio a partire dal 13 gennaio 2025 in collaborazione con Ordine Avvocati di Milano. Grazie al recente rinnovo della convenzione potranno abilitarsi gli avvocati e ricevere crediti formativi rilasciati dall'ordine validi per aggiornamento professionale. Il programma a breve sarà visibile anche sul portale Formasfera. Ad ottobre riprenderà la collaborazione con le scuole milanesi avviata da Anapic da diversi anni che prevedono la formazione teorica e l'alternanza scuola lavoro per i giovani studenti che vogliono intraprendere la professione di amministratore di condominio.

L'Anapic precisa di aver introdotto lezioni dedicate alla comunicazione, all'organizzazione di studio possibile attraverso l'utilizzo di strumenti informatici e lezioni sulla manutenzione degli impianti nel condominio in particolare per quelli di elevazione al fine di orientare i giovani studenti a professioni utili in ambito condominiale e sempre meno intraprese. Sottolinea la presidente Rizzi che: «l'obiettivo dei percorsi formativi è quello di elevare la professionalità e di rappresentare a livello nazionale e internazionale la categoria per favorire la conoscenza del diritto condominiale e per migliorare il patrimonio edilizio locale nazionale e internazionale con l'obiettivo di elevare il valore edilizio degli stabili e migliorare i servizi. A breve è previsto un confronto con referenti internazionali per un confronto costruttivo e per qualificare sempre più la figura del gestore di immobili».

ANAPIC NEWS

Un insidioso tentativo di truffa

La Presidente ANAPIC Lucia Rizzi ritiene utile informare gli amministratori di condominio di un insidioso tentativo di truffa in atto in questi giorni. I truffatori hanno telefonato all'amministratore spacciandosi per appartenenti alle forze dell'ordine (con tanto di nome, grado ecc) e chiedendo alla vittima, che, come professionista, è in possesso di dati di terzi, di attendere un successivo contatto in quanto sarebbe stato in corso un tentativo di hacking ai suoi danni. Nel corso di tale successiva chiamata, un secondo truffatore ha chiesto alla vittima di mettersi al computer per verificare se davvero l'hackeraggio era in corso. Lo scopo era evidentemente entrare in possesso dei dati dei condomini, a cominciare da quelli bancari. La pericolosità del tentativo sta nel fatto che i truffatori riescono, quando chiamano, a far comparire il numero del commissariato o del comando da cui dicono di chiamare. Nel caso, il professionista ha chiamato lui il comando nel tempo intercorrente tra la prima e la seconda telefonata, sventando così il tentativo. Conclude Rizzi nella nota che È pertanto importante, quando si ricevono telefonate di questo tipo, (cioè anche appartenenti apparentemente alle forze dell'ordine e che chiedono di "mettersi davanti al computer" per compiere delle verifiche) non reagire immediatamente, ma prendere tempo, dire che si compirà una verifica e quindi richiamare il numero del presidio delle forze dell'ordine di volta in volta comparso e chiedere del soggetto che si è palesato.

A tal proposito l'ANAPIC sta realizzando un vedemecum per assicurare la protezione informatica dei dati degli amministratori da sottoporre agli amministratori.

CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



UNISALUTE 360°

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



PERSONALIZZA
LA TUA COPERTURA
CON PACCHETTI
AGGIUNTIVI



RISPARMIA CON
TARIFFE AGEVOLATE
PRESSO STRUTTURE
CONVENZIONATE
CON SISALUTE*



PROTEGGI LA TUA
FAMIGLIA CON
UNA COPERTURA
AMPIA



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

Quando si parla di salute, UniSalute risponde.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

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

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

MELZO - Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117

VAREDO - Viale Brianza, 117
39682@unipolsai.it

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

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

UniSalute
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE