



# Gestore di Immobili



**ANAPIC** migliora il comfort delle abitazioni



**2025** parla di B&B di lusso in condominio

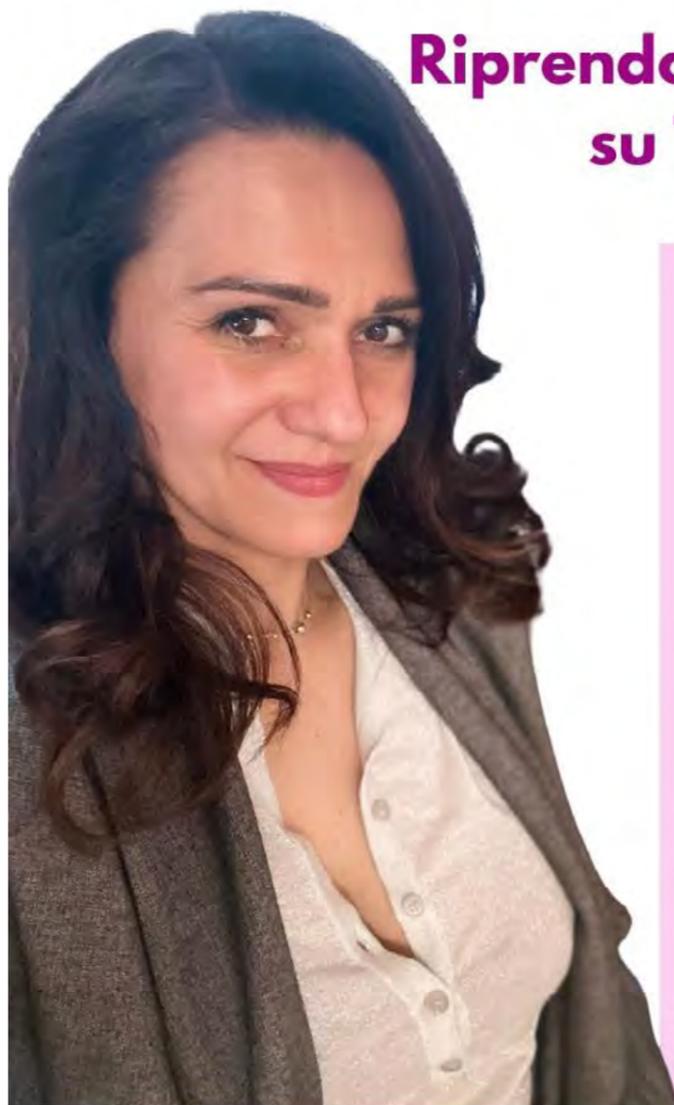


ANAPIC TELELOMBARDIA

# LUNEDÌ 07 APRILE ORE 9:30



## Riprendono gli appuntamenti su Telelombardia!



**Presidente Anapic  
Lucia Rizzi  
e i suoi ospiti**

Approfondiremo il tema dei condomini, toccando tutti gli aspetti fondamentali: normative, gestione, amministrazione, diritti e doveri, spese, manutenzione e convivenza.

## VI ASPETTIAMO!

## I B&B di lusso nei condomini

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Gestire un B&B in un condominio di lusso può essere una sfida interessante ma complessa. È necessario un **equilibrio tra esigenze economiche, rispetto delle normative legali e condominiali, e rispetto per la privacy** degli altri residenti. La chiave del successo risiede nella gestione accurata e nel dialogo continuo con i vicini e con l'amministratore condominiale, cercando di garantire un'esperienza di soggiorno senza compromettere la qualità della vita degli altri condomini.

Convivere con i **B&B nei condomini** richiede un approccio che rispetti sia le esigenze dei gestori che quelle degli altri residenti. Ecco alcune soluzioni pratiche per favorire una convivenza armoniosa tra chi gestisce i B&B e chi vive nel condominio a tempo pieno:

- **Contrasti sull'uso degli spazi:** Alcuni condomini potrebbero lamentarsi per l'uso eccessivo degli spazi comuni o la mancanza di privacy dovuta agli ospiti del B&B.
- **Rivalità:** Se i gestori del B&B sono considerati intrusivi, possono sorgere rivalità tra i proprietari delle abitazioni residenziali e chi gestisce il B&B, con conseguenti malumori e, in alcuni casi, azioni legali.

Un aspetto molto apprezzato in questi B&B di lusso è l'alta privacy. Poiché si trovano all'interno di condomini, gli ospiti possono godere di un'esperienza intima, lontano dalla folla tipica di un hotel tradizionale. A volte, i B&B di lusso sono in unità residenziali che vengono affittate esclusivamente per scopi turistici, garantendo un ambiente più discreto. La progettazione degli spazi è fondamentale. In genere, gli ambienti sono arredati con un mix di eleganza e funzionalità, con l'utilizzo di materiali pregiati come il marmo, legni pregiati e tessuti di alta qualità. Ogni dettaglio è studiato per offrire un'esperienza di soggiorno unica e confortevole.



◆ **NOME E COGNOME**  
Lucia Rizzi

◆ **PROFESSIONE**  
Presidente Anapic

◆ **CONTATTI**  
presidenza@anapic.it

◆ **SOCIAL**  
Facebook ANAPIC



Molti B&B di lusso offrono esperienze su misura per gli ospiti. Ad esempio:

- Organizzazione di eventi privati, come cene esclusive in terrazze con vista panoramica.
- Escursioni personalizzate o attività legate alla cultura locale, come corsi di cucina o tour privati della città.
- Servizi di trasporto di lusso, come limousine o auto con autista.

Di seguito un utile vademecum da osservare per una serena convivenza in condominio in presenza di b&b :

- **Accordo con l'amministratore condominiale:** È fondamentale che i gestori di un B&B stipulino un accordo chiaro con l'amministratore del condominio. Questo accordo deve includere tutti i dettagli relativi al tipo di attività svolta, le limitazioni sugli orari di accesso, l'uso degli spazi comuni, la gestione del rumore e i diritti di privacy.



- **Regolamenti interni del condominio:** È utile che il condominio adotti o modifichi un regolamento interno che permetta di gestire l'attività di B&B in modo strutturato. Ad esempio, potrebbero essere definite limitazioni riguardanti il numero massimo di ospiti, orari di check-in e check-out, uso di ascensori o parcheggi e accesso alle aree comuni.
- **Ingresso separato:** Se possibile, i gestori di B&B dovrebbero organizzare un ingresso separato per gli ospiti, così da ridurre l'afflusso nelle aree comuni (ascensori, corridoi, etc.) e garantire una maggiore privacy per i residenti.
- **Spazi dedicati:** Se il condominio lo consente, potrebbe essere utile destinare alcune aree comuni esclusivamente agli ospiti del B&B (ad esempio, una zona relax se-



# Ecologic C&D Spurghi

Numero Verde  
**800694916**

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

[WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT](http://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)

parata dal resto del condominio), per evitare conflitti legati all'uso condiviso degli spazi.

- **Informare i residenti:** È essenziale che i gestori del B&B comunichino chiaramente ai residenti del condominio che l'attività è in corso, esplicitando gli orari di check-in e check-out, il numero di ospiti e le misure adottate per ridurre il disturbo.
- **Riunioni periodiche:** Organizzare riunioni periodiche tra i residenti e i gestori del B&B per risolvere eventuali problematiche prima che diventino conflitti. Questo è utile per discutere di eventuali disagi e trovare soluzioni in modo collaborativo.
- **Contatti di emergenza:** I residenti dovrebbero avere un contatto diretto con i gestori del B&B per segnalare eventuali problemi, come rumori eccessivi o comportamenti non rispettosi.
- **Norme sul rumore:** Stabilire regole precise per ridurre al minimo il rumore, in particolare nelle ore serali e notturne. Ad esempio, i gestori del B&B potrebbero raccomandare ai propri ospiti di evitare di fare rumore nei corridoi o nelle aree comuni durante la notte.
- **Isolamento acustico:** Se il problema del rumore è ricorrente, i gestori del B&B potrebbero investire in soluzioni di isolamento acustico nelle stanze destinate agli ospiti per ridurre l'impatto sulle unità residenziali vicine.
- **Pianificazione degli orari di check-in e check-out:** È utile stabilire orari di check-in e check-out che non coincidano con i momenti più critici di afflusso e deflusso del condominio. Orari ben distribuiti possono ridurre il traffico di persone e il rumore nelle aree comuni.
- **Limiti sugli ospiti:** Stabilire un numero massimo di ospiti per evitare un eccessivo affollamento del condominio,



riducendo così l'impatto sugli spazi comuni.

- **Esclusività e discrezione:** Un B&B di lusso dovrebbe puntare sulla discrezione degli ospiti. Per esempio, potrebbe essere utile limitare le attività sociali (come feste o eventi) all'interno del condominio, per non disturbare i residenti.
- **Servizi privati per gli ospiti:** I gestori potrebbero investire in servizi che riducono il traffico nelle aree comuni, come trasferimenti privati per gli ospiti, ristorazione in camera o l'organizzazione di attività fuori dal condominio.
- **Aree comuni ben gestite:** I gestori del B&B dovrebbero assumersi la responsabilità di mantenere puliti e in ordine gli spazi comuni utilizzati dagli ospiti (ad esempio, l'ingresso o l'ascensore), garantendo che non vengano lasciati oggetti personali nelle aree condivise.
- **Parcheggio riservato:** Se il condominio ha un parcheggio, i gestori potrebbero negoziare un uso riservato o limitato degli spazi di sosta per gli ospiti del B&B, evitando che questi ultimi invadano le aree destinate ai residenti permanenti.

• **Rispetto delle esigenze condominiali:** I gestori di un B&B devono essere disposti a **adattarsi**

Questo e altro ancora nella nostra edizione di MARZO- APRILE... Convegni, news, corsi di aggiornamento, la partenza del corso abilitante degli studenti dell'istituto Zappa di Saronno...

E poi questa nuova area di Primavera che rende tutto frizzante, con l'entusiasmo che contraddistingue la realizzazione di ogni progetto realizzato e in fase di realizzazione

Buona lettura

Buona lettura

Presidente ANAPIC  
Lucia Rizzi



# AMMINISTRO UN CONDOMINIO SEMPRE PIÙ PROTETTO



CONDOMINIO PIÙ

CON UNIPOL **CONDOMINIO PIÙ**, L'EFFICIENZA È DI CASA. SCOPRI COME **TUTELARE IL CONDOMINIO E CHI LO ABITA** CON UN'UNICA POLIZZA MODULABILE, E GARANTISCI **PROTEZIONE, ASSISTENZA E RIPARAZIONE DIRETTA DEI DANNI** AI FABBRICATI O IMMOBILI PLURIFAMILIARI.



TUTELI IL CONDOMINIO DA  
CONTROVERSIE LEGALI E PER  
RESPONSABILITÀ CIVILE



PROTEGGI GLI  
IMPIANTI SOLARI E  
FOTOVOLTAICI



RIPARI I DANNI  
RAPIDAMENTE CON  
ARTIGIANI QUALIFICATI

Unipol, sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

Chiamaci per usufruire dei vantaggi della convenzione ANAPIC - ASSIMASTER SRL

**VIMODRONE MI** · Via Padana Sup. 219  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**PIOLTELLO MI** · Via Paolo Uccello, 2/a  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**VIGNATE - MI** · Via Vittorio Veneto 32  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**MELZO MI** · P.zza Garibaldi, 11  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**VAREDO MB** · Viale Brianza, 107  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

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

**Unipol**

**IN QUESTO NUMERO:** In questa edizione parliamo della gestione dei B&B in condominio e sulle migliori pratiche per amministratori. Convenzioni con le nuove imprese per supportare gli amministratori. Corsi di aggiornamento e abilitazione alla professione per amministratori. Corsi di formazione specifici. Aggiornamenti normativi. News per gli iscritti. Le newsletter, articoli e seminari online sono ottimi strumenti per tenere sempre alta l'attenzione sulle migliori pratiche professionali. Buona lettura è un ottimo modo per concludere, invitando i lettori a proseguire la lettura per migliorare la nostra attività di Gestori di Immobili

## SOMMARIO

### Editoriale

I B&B di lusso nei condomini **3**  
*Lucia Rizzi*

La Gentilezza... strategia nella  
gestione condominiale **8**  
*Carmelo Ferraro*

### Punto giuridico

Nuove regole per locazioni brevi  
e turistiche: cos'è il CIN? **12**  
*Francesco Maria Galli*

Aree gioco bambini **22**  
*Roberto Rossi*

Prove e criteri per individuare  
le parti comuni del condominio **25**  
*Sara Motzo*

La revoca giudiziale  
dell'amministratore di condominio  
non è soggetta alla condizione  
di procedibilità **26**  
*Valentina Mantega*

### Redazionale

Lettera aperta all'amministratore **10**  
di condominio . . .  
*Ecospi*

Energia: Controllo e Misura **15**  
*Ulteria*

Ascensore: guida all'acquisto  
e all'utilizzo degli incentivi statali **18**  
*GMV SPA*

Gestire il condominio oggi:  
fra burocrazia, sicurezza e risparmio **30**  
*Emporio di Servizi al Condominio*

La contabilità per  
un'amministrazione efficiente:  
l'importanza delle procedure nei  
processi condominiali **32**  
*GeCoMax*

Mascherpa Divisione Servizi srl  
azienda leader da oltre 70 anni **36**  
*Mascherpa Divisione Servizi srl*

Evolux Eco®: ascensore  
ad energia rinnovabile **38**  
*ITAL LIFT srl*

### Anapic News e Convenzioni

Corso abilitante **14**

Premiazioni Anapic **23**

Corso di aggiornamento Anapic **24**

Dal 7 aprile l'avvio dei Corsi  
Anapic per l'abilitazione alla  
professione di amministratori **40**

Convenzioni stipulate da Anapic **40**

**ANAPIC** Gestore  
di Immobili

Anno 9 - numero 1 - marzo/aprile 2025

**PRESIDENTE**  
Lucia Rizzi

**PROGETTAZIONE GRAFICA**  
Sady Francinetti - Milano - [www.sadyfrancinetti.it](http://www.sadyfrancinetti.it)

**EDITORE**  
**ANAPIC**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI  
PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI  
VIALE VITTORIO VENETO, 24- 20124 - MILANO  
[segreteria@anapic.it](mailto:segreteria@anapic.it)  
[www.anapic.it](http://www.anapic.it)

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

**COPYRIGHT**

**ANAPIC**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI  
PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

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

La rivista è pubblicata su sito [ANAPIC www.anapic.it](http://www.anapic.it)  
informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

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

Per inviare materiale o scrivere:  
[segreteria@anapic.it](mailto:segreteria@anapic.it)



**ANAPIC**

**ISO 9001**  
LLC (Certification)

Certificato nr 390562

## La Gentilezza ...

# strategia nella gestione condominiale

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO

Tutti, prima o poi, hanno avuto a che fare con un amministratore di condominio. Chi abita in un palazzo lo conosce direttamente; chi lavora nel mondo giuridico lo incrocia spesso come controparte, come cliente, o come figura da decifrare tra carte bollate e verbali d'assemblea. Gli avvocati, in particolare, lo sanno bene: molti contenziosi nascono nei condomini e riguardano regole non rispettate, vicinanze diventate ostilità, o assemblee più simili a un'arena che a un luogo di deliberazione civile. L'amministrazione condominiale è uno dei luoghi dove più si incrociano interessi pratici e sensibilità personali. Ed è proprio in questo crocevia che la gentilezza può fare la differenza.

Viviamo in un tempo segnato dalla fatica. La fatica di tenere insieme i pezzi, di far fronte a una quotidianità sempre più complessa, di leggere con lucidità un presente che cambia senza chiedere permesso. Lo si percepisce nelle famiglie, lo si coglie nei quartieri, lo si riconosce anche nei condomini. Aumentano i costi, diminuisce la fiducia, cresce la frustrazione. In questo contesto, sarebbe comprensibile rifugiarsi nell'efficienza fredda, nel rigore delle regole, in una gestione tecnica e distaccata dei problemi. Eppure, proprio ora, è il momento di riscoprire la gentilezza.

La gentilezza non come gesto superficiale, ma come visione profonda. Non come tratto di cortesia formale, ma come orientamento strategico nella vita comunitaria. Nell'amministrazione condominiale, dove ogni giorno si concentrano tensioni, malintesi, bisogni talvolta opposti, la gentilezza può rappresentare un principio attivo. È ciò che consente di restituire umanità ai rapporti e funzionalità ai processi decisionali. Perché la gentilezza non elimina i problemi, ma cambia il modo in cui li si affronta. Introduce un tono diverso. Riconosce all'altro, anche al più ostinato, la dignità dell'ascolto.



◆ NOME E COGNOME  
**Carmelo Ferraro**

◆ PROFESSIONE  
**Direttore dell'Ordine degli  
Avvocati di Milano**

La situazione generale, con il suo carico di precarietà e insicurezza, si riflette inevitabilmente nei rapporti di vicinato, nelle assemblee, nelle domande poste agli amministratori. Chi oggi alza la voce in una riunione, spesso porta con sé tensioni che vanno ben oltre l'oggetto del contendere: è il frutto di un clima sociale dove si comunica tanto, ma si ascolta poco. È per questo che chi amministra, oggi, dovrebbe essere formato non solo alla competenza tecnica, ma anche alla gentilezza. Non per debolezza, ma per forza. Non per evitare il conflitto, ma per affrontarlo con misura, senso della relazione e rispetto.

Essere gentili nella gestione del condominio è, a ben vedere, una forma di resistenza civile. È un gesto che contrasta il degrado delle relazioni, il sospetto reciproco, l'imbarbarimento del linguaggio. Significa non lasciarsi imbruttire dal mestiere e dalle circostanze. Significa, ancora di più, credere che il condominio non sia solo un insieme di muri, ma un laboratorio di convivenza. La buona amministrazione, oggi, non può limitarsi all'efficienza: deve ambire alla coesione. L'amministratore non è solo un gestore di numeri, ma un attore fondamentale nella tenuta delle relazioni sociali di prossimità.

Questo non è idealismo. È concretezza. Perché là dove prevale la gentilezza, si riducono i conflitti, si evitano i contenziosi, si prendono decisioni più condivise e si lavora meglio. La gentilezza non è una cornice estetica: è una postura professionale che genera fiducia e autorevolezza. La si esprime nel modo in cui si risponde a un messaggio scontroso, nella pazienza con cui si spiega una regola, nella disponibilità ad ascoltare una preoccupazione ripetuta. Non serve un eroismo da manuale: serve consapevolezza, formazione, sensibilità.

Credo che ANAPIC, da tempo, indichi questa strada con grande lucidità. Formare amministratori solidi sul piano normativo, ma anche attenti sul piano umano. Non solo tecnici della gestione, ma interpreti del vivere civile. In un tempo in cui tutto sembra gridare, scegliere la gentilezza è un atto politico. E chi amministra condomini lo sa: le vere rivoluzioni iniziano sempre dal pianerottolo.

*Carmelo Ferraro*

emd 112®  
prodotti e formazione salvavita

# Cardioprotteggi la tua comunità!

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



# Lettera aperta all'amministratore di condominio . . .

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Caro Amministratore di Condominio, come ben sai, gestire un condominio comporta numerose responsabilità e tra queste la salubrità degli ambienti comuni riveste un ruolo centrale. Per questo io, **Daniele Squatriti**, CEO di Ecospi, azienda milanese leader da oltre 75 anni nel settore delle Sanificazioni Ambientali ho deciso di scriverti questa lettera aperta

I residenti, è ben noto, si aspettano spazi comuni sempre igienizzati e privi di Infestanti, ma spesso ti puoi trovare nella situazione di non comprendere perfettamente quali interventi siano realmente necessari per mantenere elevati standard. Ecco perché Ecospi si è posizionata negli anni come il Partner Migliore per avere ambienti sempre Sanificati e privi di infestanti, zero preoccupazioni e condomini più soddisfatti.

Per aiutarti e **nello spirito della massima collaborazione** ho provato a stilare **una guida pratica** con gli interventi e i consigli indispensabili per garantire una perfetta gestione igienico-sanitaria di qualsiasi condominio. Devi sapere che grazie ai suoi **SuperTecnici**, coordinati da Daniele Squatriti, Ecospi garantisce interventi tempestivi e programmati, offrendo un servizio altamente qualificato e su misura per le esigenze di ogni stabile.

## 1. Sanificazione degli ambienti comuni

Scale, ascensori, androni e corridoi sono spazi di passaggio frequentati quotidianamente da decine di persone. La sanificazione periodica con prodotti specifici elimina batteri, virus e muffe, assicurando un ambiente più sano per tutti.

## 2. Trattamento antibatterico e antivirale su superfici ad alto contatto

Pulsantiere degli ascensori, maniglie, citofoni e corrimano rappresentano punti critici per la trasmissione di agenti patogeni. Interventi mirati riducono il rischio di contaminazioni e migliorano l'igiene generale.

## 3. Derattizzazione e monitoraggio infestanti

La presenza di roditori in un condominio è un problema serio che va affrontato con azioni preventive e, se necessario, con interventi mirati di eliminazione e controllo continuo.

## 4. Disinfestazione contro insetti e parassiti

Blatte, formiche e altri insetti infestanti possono rappresentare un serio disagio per i residenti. Un piano di monitoraggio e intervento permette di evitare la loro proliferazione e garantire ambienti salubri.

## 5. Dezzanarizzazione delle aree esterne

Soprattutto nei mesi caldi, giardini, per le zanzare. Trattamenti specifici abbattano la presenza di questi insetti, migliorando la vivibilità degli spazi esterni.

## 6. Sanificazione delle aree rifiuti

Colonne di caduta, locali e cassonetti della spazzatura devono essere trattati regolarmente per evitare la prolifera-



◆ 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.

zione di batteri e cattivi odori, contribuendo così a un ambiente più sano e decoroso.

## 7. Interventi di emergenza rapidi e risolutivi

In presenza di infestazioni o situazioni critiche, Ecospi è in grado di intervenire in tempi rapidissimi, riducendo al minimo i disagi per l'amministratore e i residenti.

## 8. Piani di manutenzione programmata

Un calendario di interventi regolari previene l'insorgere di problemi, evitando spese impreviste e garantendo una gestione più efficiente e organizzata del condominio.

## 9. Consulenza e supporto continuo all'amministratore

Ecospi non si limita a eseguire interventi, ma affianca l'amministratore con un servizio di consulenza mirato, fornendo soluzioni personalizzate e aggiornamenti sulle migliori pratiche per la sanificazione.

## 10. Allontanamento volatili, asportazione guano e bonifica dei sottotetti

La presenza di Volatili sulle Grondaie e Marcapiani, nei Sottotetti e nelle Parti Comuni dei condomini può causare danni strutturali e problemi Igienico-Sanitari. Ecospi interviene con: **diversi Sistemi di Allontanamento Volatili** Efficaci e Incruenti; **rimozione del Guano** con Disinfezione e Disinfestazione; **Bonifica** degli ambienti contaminati; quanto sopra per un risultato duraturo nel tempo.

Oggi, per ogni Amministratore di Condominio di Milano, della Lombardia e non solo, è possibile avviare una collaborazione con Ecospi con una semplice telefonata allo **026555926**. Grazie a un cronoprogramma di interventi personalizzato, potrai garantire agli edifici che gestisci un livello di igiene e sicurezza superiore, senza più preoccupazioni e oggi, anche a condizioni economiche molto interessanti. Parliamone oggi stesso !!!



Condominio: allontanamento piccioni



I Super Tecnici di EcoSpi



Condominio: chiusura pannelli

# Nuove regole per le locazioni brevi e turistiche cos'è il CIN?

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ IL CIN

L'argomento che tratterò è di grande attualità, in quanto le locazioni brevi e turistiche stanno "rivoluzionando" le nostre città, in particolare le aree dei centri storici e delle località di villeggiatura, dove l'offerta delle predette tipologie di locazioni è in continua crescita. Tale fenomeno porta ad un aumento dei canoni di locazione per i tradizionali contratti ad uso abitativo 4 + 4 o 3 + 2, poichè, diminuendo l'offerta, a parità di domanda, le richieste economiche dei locatori sono destinate a salire.

Ciò comporta che le famiglie e le persone residenti nelle città con centri storici ricchi artisticamente o città con vocazioni commerciali e lavorative, si trovano sempre più in difficoltà, in quanto i canoni locatizi divengono "proibitivi". Di conseguenza tali soggetti debbono abbandonare i quartieri ove sono nati o hanno vissuto, per spostarsi verso le periferie o i comuni limitrofi, che offrono immobili in locazione con pignoni più basse.

La predetta situazione, a mio avviso, è esplosa dopo l'approvazione dell'articolo 4 del Decreto Legge n. 50 del 24 aprile 2017, che ha introdotto le "locazioni brevi", identificate dal legislatore nei: "contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni".

Tale tipologia di contratto ha due vantaggi per i proprietari: 1) l'immobile ritorna nella disponibilità del locatore in tempi brevissimi, massimo 30 giorni; 2) l'immobile diviene più redditizio, in quanto per contratti, anche senza forma scritta, di una settimana o pochi giorni, la proprietà può richiedere un canone elevato.

Per cercare di ovviare la problematica dello spopolamento di residenti nei centri interessati da tale fenomeno, s'è pensato di "porre dei paletti" a tale utilizzo, che genera anche gravi problemi di sicurezza nei Condomini, ove le chiavi del portone d'ingresso vengono lasciate a soggetti sempre diversi, con un costante "via vai di persone".

Da un lato è stato introdotto un codice identificativo delle unità immobiliari locare per brevi periodi, massimo di 30 giorni, e per quelle turistiche, dall'altro è stata prevista una serie di prescrizioni in materia di sicurezza, quali estintori e dispositivi di rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio. Dapprima sono intervenute alcune Regioni e province autonome, prevedendo l'obbligo di un codice regionale, il cosiddetto codice CIR (Codice Identificativo Regionale) che lega l'immobile locato ad un codice identificativo ben preciso. Poi s'è intervenuti in maniera più organica con una normativa nazionale, quindi di rango superiore alle leggi regionali, ossia tramite l'art.



◆ NOME  
**Francesco Maria Galli**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista**

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



13 ter del D.L. n. 145 del 18.10.2023, tal titolo "Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale". Al comma I del suddetto Decreto Legge è stato previsto che: " .... il Ministero del turismo, salvo quanto previsto dal comma 3, assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano e detiene e gestisce la relativa banca dati".

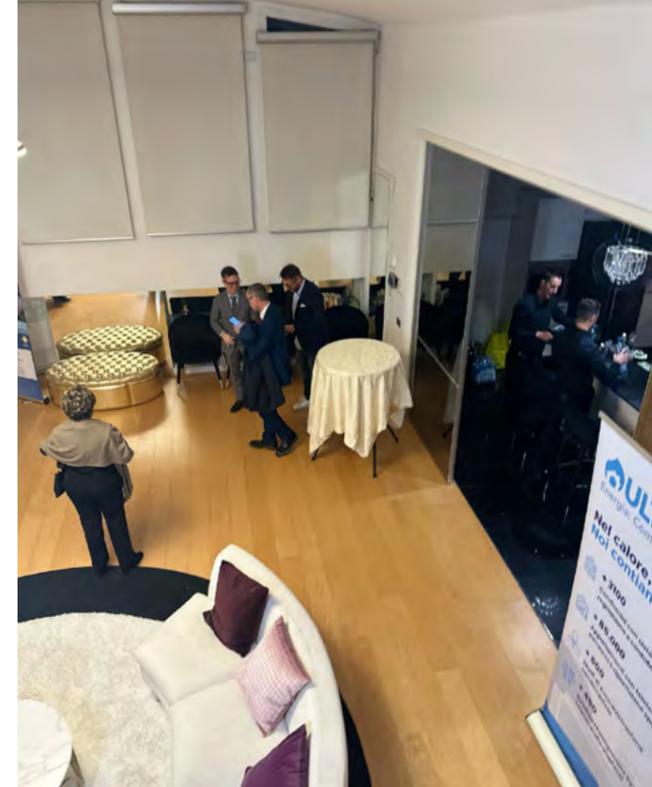
Detta norma, a mio parere, avrebbe dovuto distinguere le "locazioni brevi" da quelle "turistiche", in quanto le due tipologie di contratti possono avere durate assai diverse. Le locazioni brevi hanno una durata non superiore ai 30 giorni ed i relativi contratti possono essere anche verbali, mentre le locazioni turistiche possono essere convenute per periodi lunghi, anche anni, e superando i 30 giorni di durata sono soggetti alla forma scritta ed al conseguente obbligo di registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. Tra una locazione turistica della durata di alcuni anni ed una locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni, al di là della diversa finalità e tutela legislativa, non vedo grosse differenze. Di conseguenza questa assimilazione finisce per imporre le restrizioni di cui al L. n. 145 del 18.10.2023, anche alle locazioni turistiche di media o lunga durata. A proposito si richiama il VI comma del predetto Decreto Legge che prevede: "Chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni,

dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, ovvero il soggetto titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera, è tenuto ad esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato". Quindi ad entrambe le fattispecie, locazioni brevi e turistiche, s'impone l'obbligo del CIN, che deve essere esposto, si presume, tramite apposita targhetta, all'esterno degli edifici.

Pensiamo ai Condomini, che rischiano di veder proliferare "all'esterno dello stabile" targhette con i vari CIN in prossimità degli ingressi del fabbricato, con la possibilità di pregiudizio estetico. Qualora il Regolamento di Condominio vietasse di esporre targhe o altro in facciata o agli ingressi cosa succederà? La risposta la vedremo nei prossimi mesi, anche se, personalmente, ritengo che una piccola targhetta possa essere esposta, anche nei casi in cui il Regolamento lo vietasse, altrimenti si vanificherebbe la finalità della normativa nazionale e si esporrebbero i locatori alle sanzioni previste per l'omessa esposizione del CIN.

Preciso che alla data odierna, 19 gennaio 2025, non mi risultano abrogate le Leggi Regionali che istituivano il CIR, nè il legislatore ha previsto che il CIR venga "assorbito" o superato dal CIN. Pertanto i locatori, dotati di entrambi i codici identificativi, dovranno esporli entrambi.

A tal proposito, nelle FAQ del Ministero del Turismo, al punto 1.3, leggiamo la seguente risposta: "1.3 Ho già il codice



identificativo regionale/provinciale. Devo richiedere anche il CIN? L'obbligo di possedere ed esporre il CIN è generalizzato e non prevede eccezioni. Quindi, se sei soggetto all'obbligo di possedere ed esporre il codice regionale/provinciale, dovrai richiedere anche il CIN e sarai tenuto a esporre entrambi i codici. Il CIN, infatti, non sostituisce il codice identificativo regionale/provinciale e le disposizioni relative ai codici identificativi previsti dalle normative delle Regioni, delle Province Autonome e dei Comuni rimangono, in ogni caso, valide così come i relativi obblighi di esposizione".





ANAPIC

## CORSO ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO 2025

# INIZIO CORSO LUNEDÌ 07 APRILE 2025

### **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](mailto:segreteria@anapic.it)*

**CORSO ACCREDITATO ALL' O.A.M**

 **ULTERIA**  
Energia: Controllo e Misura

**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



## 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



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

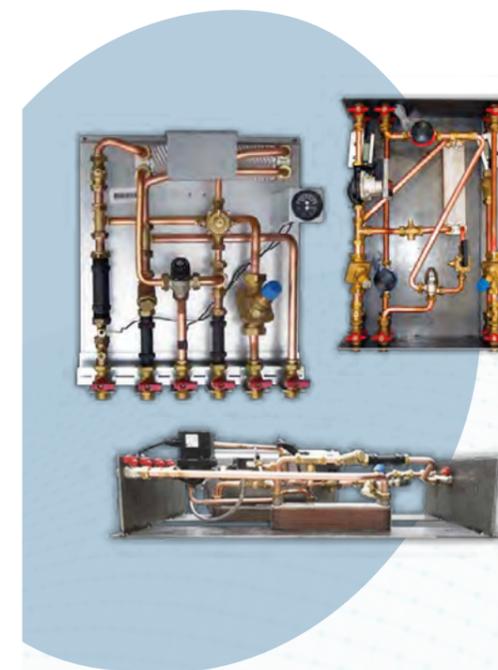
Avere come partner una società che disponga delle conoscenze tecniche per fornire la gestione come **unico fornitore dei servizi di lettura consumi** permette agli amministratori condominiali di **risparmiare tempo prezioso** durante la chiusura dei bilanci, con il vantaggio di garantire ai propri condòmini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



**ULTERIA**  
Energia: Controllo e Misura

+ 39 039 9285 651 | [www.ulteria.it](http://www.ulteria.it) | [info@ulteria.it](mailto:info@ulteria.it)

## 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](http://www.ulteria.it) | [info@ulteria.it](mailto:info@ulteria.it)

# Ascensore: guida all'acquisto e all'utilizzo degli incentivi statali

## ◆ REDAZIONALE ◆ ASCENSORI GREEN LIFT

Quando si acquista un ascensore, non sempre si ragiona a sufficienza sul fatto che rappresenta un **investimento a lungo termine** e una **macchina complessa, sempre più governata da tecnologia elettronica**. Queste considerazioni dovrebbero invece interessare tutti coloro che si trovano a pagare le **spese di gestione degli ascensori di condominio**, in particolare i proprietari di case in cui sono presenti ascensori ormai vecchi e i gestori di grossi patrimoni immobiliari, ma anche chi vive in edifici privi d'ascensore.

### L'ASCENSORE COME INVESTIMENTO A LUNGO TERMINE

L'ascensore anche giuridicamente fa parte della casa e per questo motivo va pensato come un investimento, con un ciclo economico di vita, piuttosto lungo, stimabile in circa 30 anni. **È opportuno valutare non solo il costo d'acquisto iniziale, ma anche e soprattutto il costo di gestione (che durante il ciclo di vita è pari a circa quattro volte il costo iniziale), la qualità e l'importanza per la casa.** Al momento della scelta, è quindi importante **assicurarsi di poter disporre per 30 anni dei ricambi e dei tool di gestione** indispensabili per la gestione dell'ascensore nel tempo,



**NOME**  
GMV S.P.A.

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

**PRODUZIONE**  
produttore di ascensori, home lift, montacarichi, montauto e componenti per ascensori

**10 ANNI GARANZIA**  
GMV GROUP

nonché avere certezza che il **produttore garantisca per lo stesso tempo ai tecnici che opereranno sull'impianto l'assistenza e la formazione sul prodotto necessaria a poterlo mantenere.**

La verità è che i proprietari o i futuri proprietari degli ascensori, spesso non si rendono conto di avere questo bisogno, perché la quasi totalità degli operatori del settore, non ha interesse a evidenziarglielo, in quanto i loro utili



Quando invece il servizio offerto non è totale, l'ascensore genera utili al manutentore quando si guasta ed è pertanto ragionevole vi sia un dubbio sull'efficienza del prodotto e del servizio.

**Chi compra un prodotto deve essere ragionevolmente sicuro di poterlo usare per tutto il suo ciclo economico di vita:** questo è il concetto di **prodotto "non proprietary"**, nato negli USA.

**Gli ascensori "non proprietary" sono liberi da vincoli da parte del produttore. Per essi è garantito l'accesso a ricambi e tool di gestione.** La proposta di Direttiva Europea del 22 marzo 2023 sul **diritto alla riparazione oltre il periodo di garanzia di legge**, che prevede **l'obbligo di rendere disponibili la parti di ricambio essenziali** di determinati prodotti per almeno 7-10 anni dall'immissione sul mercato, è il linea con questo concetto.

### ASCENSORE COME MACCHINA COMPLESSA, SEMPRE PIÙ GOVERNATA DA TECNOLOGIA ELETTRONICA

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. Gli ascensori sono cambiati moltissimo negli ultimi anni e **l'elettronica è diventata pervasiva.** Tutto questo ha delle **conseguenze notevoli sulla scelta razionale legata all'acquisto di un ascensore.** L'elettronica ha un ciclo di vita di non più di 10 anni poi, di norma, i ricambi non vengono più prodotti e divengono irrimediabili. Cosa accadrà dunque tra 10 anni al quadro di manovra di un ascensore che acquistiamo oggi? Se si guasterà, si potrà riparare o dovremo sostituirlo integralmente o quasi? Con quali costi? Solo se l'ascensore che si acquista ha ricambi garantiti dal produttore per tutto il suo ciclo economico di vita e, grazie a questo, il manutentore può offrire contratti di manutenzione totale con costi certi e contenuti, si può avere la certezza di fare un buon acquisto.

### IMPORTANZA DELL'ASCENSORE

Ma l'ascensore è davvero così importante? La risposta non può che essere sì!

- 1) L'ascensore influisce sensibilmente sull'immagine di un edificio.**
- 2) L'ascensore incide sensibilmente sulla qualità della vita nello stabile.**
- 3) Secondo recenti indagini l'ascensore rappresenta poi una parte considerevole del valore dell'immobile, specie se adatto al trasporto di persone con mobilità limitata.** Sappiamo bene tutti che nella valutazione/vendita di un appartamento, il prezzo varia sensibilmente in presenza o in assenza di un ascensore.

### L'ASCENSORE PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

**In Italia sono installati oltre 1 milione di ascensori.** Si tratta di uno dei parchi ascensori più grande al mondo, in termini

assoluti, superato solo da quelli di Cina e Spagna.

**Oltre la metà degli edifici esistenti in Italia ha più di cinquant'anni** e più dell'80% è stato costruito prima del 1990, secondo normative che non garantiscono gli attuali livelli di sicurezza, efficienza e fruibilità. Non può, quindi, stupire che **oltre il 50% del parco ascensori del nostro Paese sia antecedente all'entrata in vigore della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, datata 1989.**

Secondo recenti stime **vivono in Italia in edifici senza impianti di sollevamento quasi 11,3 milioni di famiglie, ossia 25,9 milioni di persone.**

#### I BONUS STATALI PER L'INSTALLAZIONE DI ASCENSORI

Fortunatamente sono presenti oggi in Italia delle agevolazioni fiscali per l'installazione di ascensori:

- il **bonus 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche** (di cui possono godere condomini, privati e altre categorie di soggetti, ove sia possibile l'installazione di ascensori con porte automatiche, aventi le misure minime definite per il trasporto di disabili: larghezza cabina 800 mm, profondità cabina 1.200 mm e luce porte 750 mm)

- il **bonus 50% per tutte le ristrutturazioni.**

Il bonus 75% terminerà ufficialmente a fine 2025, ma potrà continuare anche oltre la scadenza, per alcuni mesi, per i lavori fatturati e pagati entro il 2025.

Il bonus 50% rimane in vigore per le prime case ed è stato ridotto al 36% per le seconde case, con un limite di spesa per ciascuna unità immobiliare di 96mila euro dal 2025 al 2027, che scenderà a 48mila euro per i sei anni successivi, dal 2028 al 2033.

Se si è proprietari di un ascensore ormai alla fine del proprio ciclo economico di vita, che si guasta frequentemente e ha costi di gestione e fermi impianto in impennata, **oggi è il momento giusto** per pensare di sostituirlo. Allo stesso modo, questo è il momento ideale per inserire un ascensore in edifici dai 3 piani in su che ne sono privi.

#### LE CARATTERISTICHE DELL'ASCENSORE IDEALE

Un ascensore andrebbe **progettato e realizzato per durare nel tempo.** Nel momento dell'acquisto dovrebbero essere **assicurati per iscritto contrattualmente per l'intero ciclo economico di vita del prodotto, stimabile in 30 anni, attraverso un'estensione di garanzia del produttore, tutti i ricambi, i tool di gestione, nonché l'assistenza e la formazione sul prodotto necessaria ai tecnici che opereranno sull'impianto.**

Inoltre il proprietario dovrebbe essere **libero di utilizzare l'ascensorista che vuole.** In caso contrario sarà di fatto alla mercé di chi ha prodotto e/o gli ha venduto l'ascensore.

#### COME SCEGLIERE IL FORNITORE

Il mercato attuale dell'ascensore è caratterizzato dalla presenza delle seguenti tipologie di fornitori:

1) **Piccole aziende ascensoristiche** che acquistano gli



ascensori o i loro componenti da produttori terzi e **non possono garantire i ricambi nel tempo.**

2) **Grandi produttori** che costruiscono tutto l'ascensore e sarebbero in grado di fornire i ricambi e i tool di gestione fino a 30 anni, ma **vincolano di fatto i propri clienti al loro servizio di manutenzione e non garantiscono contrattualmente la fornitura di ricambi e i tool di gestione, al momento della vendita.**

3) Fortunatamente esistono **aziende che hanno scelto da anni di progettare e produrre interamente i propri ascensori in modo che durino nel tempo e rispondano ai bisogni dei futuri proprietari.**

Alla luce delle riflessioni sopra esposte, è quindi importante scegliere ascensori prodotti da costruttori in grado di garantire ricambi, tool di gestione, assistenza e formazione ai tecnici che opereranno sugli impianti, per 30 anni. I prodotti di queste aziende consentono agli acquirenti di richiedere ai propri ascensoristi di fiducia contratti di manutenzione totale, con costi fissi e certi, altamente convenienti per i proprietari. È quindi consigliabile trovare **prodotti con estensione di garanzia fino a 30 anni** e farli installare e mantenere da ascensoristi di propria fiducia disponibili a offrire, in virtù dell'estensione di garanzia del produttore, **contratti di manutenzione totale con costi certi e contenuti.**



1 milione di impianti al mondo con tecnologia GMV

## COGLI L'ATTIMO

Se i tuoi ascensori hanno più di 30 anni o ti serve inserirne di nuovi, è il momento di chiedere al tuo ascensorista di fiducia e a GMV il **New Generation Lift**, che unisce i benefici dell'estensione di garanzia GMV10/30 e della tecnica GLOCAL per offrire i seguenti vantaggi:

#### GMV10/30

Estensione di garanzia decennale all inclusive, rinnovabile per altri 20 anni



#### ASCENSORI "NON PROPRIETARY"

Assicurano al condominio la piena proprietà dell'ascensore

#### FORTE RISPARMIO NEL CICLO ECONOMICO DI VITA DELL'ASCENSORE

Costi di gestione ridotti grazie a contratti di manutenzione totale assai vantaggiosi per i proprietari, resi possibili da GMV10/30



#### FINANZIAMENTO

Possibilità per i condomini di finanziare totalmente la spesa sia dell'ascensore che della garanzia

#### ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Meccanica ascensore compatta, che garantisce una cabina più ampia a parità di vano, assicurando un trasporto agevole anche per le persone con mobilità ridotta



#### NON NECESSARI MURI IN CEMENTO ARMATO O CASTELLETTO

In assenza di vano in cemento armato, possibilità di realizzarlo in mattoni forati, ancorando le guide alle solette di piano. Questa soluzione permette forti risparmi

In più, beneficiando dei bonus statali attualmente previsti:  
**RIDUZIONE DEL COSTO DEL 75% O DEL 50%** al netto del recupero del credito d'imposta

#### SERVIZIO PIÙ EFFICIENTE FINO AL 30%

Grazie all'adozione da parte di GMV della tecnica GLOCAL che coniuga prodotto all'avanguardia e servizio locale



#### SOSTITUZIONE CON FERMO IMPIANTO RIDOTTO

Sostituzione dell'ascensore con tempo di stop fino a soli 5 giorni

#### SOSTITUZIONE IN 2 STEP

L'ascensore può essere sostituito in 2 step, mantenendo l'estensione di garanzia



#### AUMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Inserendo un ascensore adatto ai disabili



video istituzionale



sito web

www.gmv.it | info@gmv.it | +39 0321 677611

# Aree gioco bambini

## ◆ LEGALE ◆ CORTILE E BAMBINI

aCass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 03/11/2004) 29/12/2004, n. 24146

il regolamento del condominio, qual è contemplato dal primo comma dell'art. 1138 c.c., tanto se predisposto dal proprietario o costruttore dello stabile e accettato di volta in volta dai successivi acquirenti degli appartamenti venduti (cd. regolamento contrattuale), quanto se formato dall'assemblea dei condomini, ove si limiti a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese relative e la tutela del decoro dell'edificio, contempla una materia che rimane nell'ambito della organizzazione della vita interna del condominio, la quale ben può esser modificata dall'organo cui quel potere di organizzazione è devoluto, vale a dire dall'assemblea dei condomini con la maggioranza prevista dall'art. 1136 C.C.

Se invece il regolamento non si limita soltanto alla disciplina dell'uso delle cose comuni in conformità dei diritti spettanti ai singoli condomini, ma pone delle norme che, incidendo sui singoli diritti, si risolvono in una alterazione, a vantaggio di alcuni dei partecipanti e in pregiudizio degli altri, della misura del godimento che ciascun condomino ha in ragione della propria quota, in tal caso nessuna modificazione, può essere ammessa senza il consenso unanime di tutti i



◆ NOME E COGNOME  
**Roberto Rossi**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista**

partecipanti al condominio (cfr. Cass. 27.1.1996, n. 642; 8.1. 1966, n. 158).

Nella specie, poichè il regolamento di condominio, sul punto, anche se di origine contrattuale, non contiene particolari disposizioni che attribuiscono ai condomini diritti soggettivi, anche attraverso l'imposizione di limitazioni reciproche dei diritti dei singoli condomini, le aree scoperte comuni (esistenti intorno all'edificio condominiale) destinate a parco (giochi) restano assoggettate alla normativa che regola l'uso e il godimento della cosa comune, nell'ambito della organizzazione della vita interna del condominio, di norma sottoposta al principio di disponibilità da parte dell'assemblea.



la regolamentazione dell'uso delle aree scoperte comuni come parcheggio e come parco giochi non richiede la unanimità dei consensi, ma unicamente una deliberazione dell'assemblea dei condomini adottata con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 C.C. - Per vero, premesso che la mera indicazione, in un regolamento condominiale, della destinazione di una cosa comune non determina una connotazione reale del bene, è evidente che non si tratta, come pretendono i ricorrenti, di modifica di un "diritto reale" ovvero di soppressione di un vincolo di destinazione, bensì (come hanno accertato i giudici di merito) di un miglior regolamento dell'uso delle aree scoperte condominiali, in modo da consentire ad ogni avente diritto l'uso del parcheggio e del parco (giochi), con il rispetto del pari diritto degli altri condomini.

La delibera impugnata è stata determinata dalla legittima esigenza di razionalizzare l'uso delle aree scoperte condominiali destinandole in parte a parcheggio e in parte a parco giochi, rispettando il diritto di ogni condomino (art. 1102 c.c.).

Data la natura e finalità della delibera in esame, secondo costante giurisprudenza in materia (v. Cass. 17.10.1998, n. 10289; 3.9.1993, n. 9311), cui si è uniformata la sentenza impugnata, è sufficiente che la delibera sia approvata (come si è verificato nel caso in esame) a maggioranza

qualificata dei condomini (e non all'unanimità), atteso che con tale maggioranza (di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c.) i condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120, primo comma, c.c.).

L'impugnata sentenza, con accertamento di fatto insindacabile in questa sede di legittimità, ha escluso l'ipotesi (di cui al secondo comma dell'art. 1120 c.c.) delle innovazioni vietate, che sono quelle che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano taluni parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Infine, l'impugnata sentenza ha pure osservato che il Regolamento (art. 29) impone il consenso unanime dei condomini solo per quelle modificazioni che implicano variazioni nei "diritti costitutivi o acquisiti" sulle cose e sui servizi comuni ovvero che incidono sulla "destinazione originaria dell'edificio", ma non anche per tutte le altre modificazioni, relative (come nel caso specifico) al semplice uso o godimento di cose comuni e non riguardanti la destinazione originaria dell'edificio ma le pertinenze o accessori di questo, quali appunto le aree scoperte intorno allo stabile condominiale.

## Premiazioni Anapic





## CORSO DI AGGIORNAMENTO AMMINISTRATORI ANAPIC EX DM 140/2014 VENERDÌ 18 APRILE 17:30



### INTRODUCE PRESIDENTE ANAPIC LUCIA RIZZI

**La sostituzione dei vecchi ascensori e il loro  
inserimento in edifici che ne sono privi -  
I vantaggi dei bonus statali e dagli ascensori GMV  
Relatore: Andrea Oggioni GMV**

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

#### 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](mailto:segreteria@anapic.it)

## Prove e criteri per individuare le parti comuni del condominio

### ◆ LEGALE ◆ PARTI COMUNI

Nel Codice Civile vengono individuati i beni facenti parte di un Condominio. L'art. 1117 indica parti comuni – salvo diverso titolo – “*tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*”, “*le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune*” e in genere tutte “*le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune*”. Quindi, salvo diverso titolo, si presume che qualsiasi bene ad uso comune sia di proprietà del Condominio.

Risulta evidente, come specifica l'articolo in questione, che tale criterio di attribuzione della proprietà (da non confondere con una presunzione di legge) vale sino a quando viene opposto un titolo da parte di qualche soggetto quale, per esempio, un valido atto di compravendita.

Ciò premesso, nello specifico, quando si tratta di lastrico solare è bene precisare che, secondo una recente giurisprudenza, questo deve essere considerato e quindi attribuito – sempre salvo valido titolo contrario – al Condominio perché svolge una funzione comune a tutti i partecipanti ovvero quella di coprire lo stabile alla pari di un normalissimo tetto.

L'attribuzione al Condominio di un bene al servizio comune dovrà essere quindi valutata alla luce delle caratteristiche strutturali del bene in oggetto, e dove non destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, tale attribuzione stabilita dal Codice Civile può essere superata “*soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio –ossia dal primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto*” (Sentenza Cass. Civ. n. 30713/24).

La suddetta sentenza, inoltre, precisa che il condomino che vanta diritti sul lastrico solare deve necessariamente provare, in assenza di valido titolo di trasferimento dei diritti vantati, che il bene non era comunque originariamente del Condominio e quindi originariamente di altro soggetto e, al fine di vanarne la legittima proprietà, di aver usucapito il bene stesso. In altre parole, sarà necessario ricercare gli atti dell'originario frazionamento che ha dato origine al Condominio al fine di stabilire effettivamente se il bene in oggetto era stato trasferito/ attribuito ad un condomino o era rimasto in capo al Condominio.

L'importante è ricercare e verificare la “condominalità” del bene in ragione delle caratteristiche strutturali dello stesso e dell'eventuale uso esclusivo da parte di un soggetto non prescindendo dalla ricerca dell'eventuale primo atto di trasferimento del bene da parte dell'originario proprietario. Pertanto, “*è al primo atto di trasferimento di un'unità*



◆ NOME  
Sara Motzo

◆ PROFESSIONE  
Avvocato

◆ CONTATTI

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

*immobiliare dall'originario unico proprietario e al conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali che occorre fare riferimento al fine di verificare la possibilità di superare la previsione di cui all'art. 1117 cod. civ., con la conseguenza che non può considerarsi dirimente, a tali fini, il contenuto del contratto di compravendita di colui che abbia acquistato in epoca successiva al primo atto di acquisto dall'originario unico proprietario, a meno che questi non si sia riservato la proprietà di alcune porzioni immobiliari che sarebbe altrimenti cadute nella presunzione di condominalità. Quanto al regolamento condominiale c.d. contrattuale, ossia quello contestuale alla nascita del condominio e accettato col consenso individuale dei singoli condomini (cfr. Cass., Sez. 2, 6/7/2022, n. 21440, cit.; anche Cass., Sez. 2, 7/4/2023, n. 9951; Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012), deve osservarsi come esso possa contenere, oltre alle norme relative all'amministrazione e alla gestione delle parti comuni, anche l'indicazione stessa delle parti comuni e perfino la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva, dando luogo ad un vincolo di natura pertinenziale, siccome posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione e al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817, secondo comma, e 818 c.c. (Cass., Sez. 2, 4/9/2017, n. 20712; Cass. Sez. 2, 04/06/1992, n.6892; ma si veda anche Cass. Sez. 2, 24/11/1997, n. 11717)” (Sentenza Cass. Civ. n. 30025/24).*

La citata recente sentenza richiede quindi una attenta indagine della storia del Condominio e della validità dei titoli esibiti da eventuali soggetti terzi al fine di garantire e tutelare il patrimonio immobiliare del Condominio stesso ad opera dell'Amministratore di Condominio.

# La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio non è soggetta alla condizione di procedibilità?

◆ LEGALE ◆ ART 5 D.LGS 28/2012

A seguito di una recente esperienza professionale mi è parso interessante ed utile approfondire la annosa problematica che da tempo vede scontrarsi la giurisprudenza di merito e quella di legittimità riguardo alla interpretazione combinata degli artt. 5 del d.lgs 28 del 2010 e 71 quater delle disp. Att. c.c. con riferimento alla necessità o meno di assoggettare il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio al procedimento di mediazione obbligatoria.

La problematica trova origine nella formulazione della relativa disciplina ricavabile sia nel codice civile che nel d.lgs 28/2010 istitutivo della procedura di mediazione nel nostro ordinamento.

In particolare: l'art. 5 del d.lgs 28 del 2010 rubricato "Condizione di procedibilità e rapporti con il processo" postula che *"Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio... è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente capo..."*, statuendo poi, al successivo comma sesto del medesimo articolo, che l'esperimento del procedimento di mediazione non è condizione di procedibilità della domanda *"... f) nei procedimenti in camera di consiglio"*. L'art. 64 disp. att. c.c. a sua volta, dispone che *"Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente"*. L'art. 71 quater delle disp. Att. c.c. esplica di seguito quali siano da considerarsi le controversie in materia condominiale precisando che: *"Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice"* (e quindi anche gli artt. 1129, comma undicesimo, c.c. e 1131, comma quarto, c.c. riguardanti le condotte dell'Amministratore che ne legittimano, tra le altre, la revoca).

Dalla lettura combinata delle predette norme comprendiamo, da un lato, che il procedimento per la revoca giudiziale dell'amministratore deve svolgersi in camera di consiglio (circostanza che ai sensi della lettera f) dell'art. 5 sulla mediazione esclude la mediazione obbligatoria), ma dall'altra, rientrando la violazione degli artt. 1129, comma undicesimo codice civile, e 1131, comma quarto codice



civile, tra le controversie condominiali, sembrerebbe invece che vertendo la revoca sulle predette inosservanze, si debba comunque esperire la procedura di mediazione obbligatoria, prima di approdare in camera di consiglio.

Ebbene, a parere della scrivente, la soluzione che propende per l'esperimento della procedura di mediazione quale condizione di procedibilità per la valida instaurazione del giudizio di revoca dell'amministratore di condominio non tiene in considerazione la *ratio* del legislatore sottesa alla disciplina sulla mediazione in tema di condominio.

La mediazione obbligatoria è, infatti, uno strumento alternativo di risoluzione delle controversie, ovvero dei futuri contenziosi, nelle materie tassativamente previste dal legislatore. La circostanza che sia esclusa dal predetto obbligo la *violazione o l'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice* quando si verte in tema di revoca giudiziale dell'amministratore deriva dal fatto che la relativa procedura deve svolgersi appunto in camera di consiglio ed è soggetta alla volontaria giurisdizione.

Consistendo la volontaria giurisdizione in un'attività giurisdizionale in cui l'autorità giudicante viene chiamata ad intervenire a tutela di interessi privati, si per prevenirne la loro lesione sostituendosi alla compagine condominiale, ma nell'interesse però di quest'ultima ad una corretta gestione amministrativa contabile del condominio, il provvedimento che ne deriva, ovvero il decreto camerale, ha unicamente natura amministrativa e non ha carattere definitivo, potendo essere modificato o revocato in ogni tempo.

La predetta caratteristica, così come confermato dalle sezioni Unite della Corte di Cassazione con sent. 20957/2004, esclude il carattere di "controversia" del procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio. Ad



una attenta analisi dunque, le sopra richiamate norme riguardano espressamente "controversie condominiali", mentre il procedimento di revoca dell'amministratore non ha alcuna natura contenziosa, tant'è che viene attratto sotto la volontaria giurisdizione. In senso conforme, la recente giurisprudenza ha statuito che: *"È vero infatti che l'art. 71 quater disp. att. c.c., (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220) precisa che per "controversie in materia di condominio", ai sensi del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, comma 1, si intendono, tra le altre, quelle degli artt. da 61 a 72 disp. att. c.c., (essendo l'art. 64 disp. att. c.c., relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore).*

*Per contro, l'art. 5, comma 4, lett. f, (come sostituito dal D.L. n. 69 del 2013, conv. in L. n. 98 del 2013) del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1 bis e 2, non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico"* (Cassazione Civile, sez. VI-2, Ord. 18 gennaio 2018, n. 1237). Ciò è stato successivamente ribadito da varie pronunce: tra queste, anche dalla Corte D'Appello di Napoli, la quale ha riconosciuto che *"Il procedimento di mediazione è obbligatorio nelle materie ivi indicate nell'art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010, tra le quali quella del condominio, ad eccezione che nei casi elencati al comma 6 alla lett. f) ovvero nei "procedimenti in camera di consiglio" fra i quali vi è quello di revoca giudiziaria dell'amministratore di condominio. (Corte D'Appello di Napoli, Sez. VI civ., 22*

aprile 2024, n. 1176, Ord. – Pres. Rel. Dr.ssa D'Amore in [www.101mediatori.it](http://www.101mediatori.it)).

In favore della posizione giurisprudenziale citata, ulteriore argomento di ordine pratico a fondamento della esclusione del procedimento di revoca giudiziale dell'Amministratore di condominio dal novero delle "controversie condominiali" soggette a mediazione obbligatoria è che, secondo il modesto parere di chi scrive, anche le violazioni di cui agli artt. 1129, comma undicesimo, c.c., e 1131, comma quarto, c.c., mal si adattano ad una risoluzione di tipo conciliativo nell'ambito della mediazione, in quanto le acclamate irregolarità che sono destinate ad essere risolte tramite un procedimento giudiziale di revoca, difficilmente possono essere risolte consensualmente; pertanto la procedura di mediazione rischierebbe, con ampia probabilità, di sfociare in una inutile e defatigante attività.

Ulteriore riflessione personale sulla materia, volta ad avvalorare le soluzioni sopra riportate, riguarda la circostanza che le violazioni di cui si tratta comportano in punto di diritto il mancato rispetto da parte del rappresentante amministrativo del condominio del contratto di mandato in virtù del quale gli è stato conferito l'incarico, difatti il provvedimento della autorità giudiziaria che si esprime revocando l'amministratore dal proprio incarico, configura una declaratoria di risoluzione contrattuale proprio per grave inadempimento del mandatario, materia e/o circostanza che non è soggetta alla procedura di mediazione obbligatoria.

# CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare



MONDO  
PROFESSIONISTA

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



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



SALVAGUARDA  
IL TUO RUOLO  
DI REVISORE  
DI CONDOMINIO



PROTEGGI LA  
TUA ATTIVITÀ DI  
COMPRAVENDITA  
E LOCAZIONE



DIFENDITI  
GRAZIE ALLA  
TUTELA LEGALE

\*Firma Elettronica Avanzata

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

**ASSIMASTER**  
ASSICURATORI DAL 1973

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

MELZO · Piazza Garibaldi, 11  
Tel. 02 9550117 ·

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

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

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI



 **ASTOLIA**  
GRUPPO BLUENERGY

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.**

# Gestire un condominio oggi: tra burocrazia, sicurezza e risparmio

◆ REDAZIONALE ◆ SERVIZI

**Nasce EMPORIO dei Servizi al Condominio. L'evoluzione dei servizi C.S.T. EBM, il partner unico per semplificare il lavoro degli amministratori**

L'amministratore di condominio, oggi più che mai, si muove su un terreno complesso.

Tra normative in continua evoluzione, richieste sempre più articolate da parte dei condomini e un patrimonio edilizio spesso datato da tutelare, il rischio è quello di ritrovarsi sommersi da adempimenti, scadenze e responsabilità crescenti.

Proprio per questo, molti amministratori – oltre ai servizi di C.S.T. EBM e all'ottimizzazione dei consumi – hanno espresso l'esigenza di accedere anche ad altri ambiti specialistici, come la consulenza legale, la progettazione finanziaria e il supporto tecnico integrato.

A complicare il quadro si aggiungono l'instabilità energetica, l'urgenza della transizione ecologica e i vincoli stringenti in materia di sicurezza. In questo scenario, **la figura dell'amministratore assume un ruolo centrale**, ma troppo spesso si trova solo ad affrontare un carico che va oltre le sue competenze o risorse disponibili.

Ed è proprio a partire dall'esperienza concreta maturata da C.S.T. EBM nella gestione quotidiana delle esigenze condominiali che nasce **EMPORIO dei Servizi al Condominio: una struttura integrata**, composta da professionisti certificati e accreditati in ambito tecnico, normativo ed energetico, pensata per alleggerire il lavoro degli amministratori e offrire soluzioni coordinate attraverso un unico interlocutore.

## Un approccio multidisciplinare al servizio del condominio

Progetto nato dalla partnership tra **C.S.T. EBM** e **MIR Solution Group – partner per la Rigenerazione Urbana Sostenibile** – con il supporto di **ANAPIC, l'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini presieduta dalla Dott.ssa Lucia Rizzi**. Un'unione di competenze trasversali pensata per offrire risposte tempestive ed efficaci alle reali esigenze dei condomini.

*Il progetto si propone di supportare l'amministratore in tutte le attività critiche legate alla gestione dello stabile: dalla documentazione alla sicurezza, dagli impianti all'efficienza energetica.*

Non si tratta di un semplice servizio, ma di una **modalità innovativa di affiancamento operativo**, che parte da

◆ **NOME**  
**Emporio dei Servizi al condominio**

◆ **CONTATTI**  
**Info@emporioservizi.it**  
**Tel 02 1234 5678**  
**www.emporioservizi.it**

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

un check-up dello stabile per arrivare alla realizzazione degli interventi, coordinando professionisti certificati e riducendo al minimo il carico operativo per chi amministra.

## Sicurezza, risparmio e conformità: cosa offre EMPORIO dei Servizi al Condominio

Le attività offerte spaziano su più livelli, sempre con un unico obiettivo: **valorizzare il patrimonio immobiliare e ridurre gli oneri gestionali**.

- Servizio EGE Esperto in Gestione dell'Energia un professionista dedicato a trovare soluzioni personalizzate per ridurre i costi e migliorare il comfort abitativo degli inquilini
- Verifica tecnica e documentale dello stabile
- Controllo degli impianti (riscaldamento, elettrico, idrico, ascensori)
- Verifica della sicurezza (RACS, amianto, CPI, DUVRI C.I.S.)
- Analisi strutturali di facciate, tetti e balconi (fascicolo del fabbricato)
- Monitoraggio dei consumi e proposte di ottimizzazione
- Valutazioni su qualità dell'acqua (legionella, salmonella)
- Riqualficazione energetica e fonti rinnovabili
- Revisione di bilanci, contratti e fornitori
- Ricerca di imprese qualificate e partner finanziari
- Supporto nella comunicazione con i condomini

Un punto di forza distintivo è **l'integrazione delle competenze**: il gruppo tecnico di EMPORIO dei Servizi al Condominio lavora in sinergia, sollevando l'amministratore dal difficile compito di coordinare figure diverse con responsabilità frammentate.



## Normative chiare, supporto concreto

Uno degli aspetti più critici nella gestione condominiale è il rispetto delle normative. EMPORIO dei Servizi al Condominio si impegna a garantire il pieno allineamento con le principali disposizioni, accompagnando l'amministratore in ogni fase e aggiornandolo costantemente sulle evoluzioni legislative.

### Normativa Nazionale:

- D.Lgs. 192/2005 – Efficienza energetica negli edifici
- D.Lgs. 48/2020 – Recepimento Direttiva UE 2018/844
- D.M. 37/2008 – Impianti negli edifici
- D.Lgs. 81/2008 – Sicurezza sul lavoro
- UNI CEI 11339:2023 – EGE: Esperto in Gestione dell'Energia
- UNI 10200:2023 – Ripartizione spese di climatizzazione centralizzata

### Normativa Regione Lombardia:

- D.d.u.o. 18546/2019 – Diagnosi energetica
- DGR 3868/2015 – Requisiti minimi
- Regolamento Edilizio Comune di Milano – Articoli 11 e 52

### Normativa Europea:

- Direttiva EPBD IV (2024) – Prestazione energetica degli edifici
- Direttiva 2023/1791/UE – Efficienza energetica
- Regolamento 2018/1999 – Governance dell'Unione dell'energia

Questo significa **maggiore serenità in caso di controlli** e soprattutto la possibilità di evitare sanzioni, ritardi o contestazioni.

## Più valore, meno stress

Tra i principali vantaggi per l'amministratore e il condominio:

- Un **interlocutore unico**, specializzato e affidabile
- **Coordinamento completo** tra tecnici certificati
- **Riduzione dei costi di gestione**
- **Rispetto rigoroso degli obblighi normativi**
- **Accesso facilitato a incentivi e soluzioni finanziarie**
- **Minor carico operativo** per l'amministratore
- **Comfort abitativo migliorato e maggiore efficienza energetica**
- **Valore dell'immobile in crescita**

In un periodo in cui la figura dell'amministratore è chiamata a gestire sempre più responsabilità, **avere un partner su queste tematiche significa lavorare meglio, con più controllo e meno preoccupazioni**.

## Un processo chiaro, passo dopo passo

Viene seguita una metodologia trasparente:

1. Primo incontro con l'amministratore e raccolta dei documenti
2. Analisi tecnica e normativa del condominio
3. Definizione delle priorità e redazione del piano d'intervento
4. Presentazione in assemblea e approvazione
5. Coordinamento e monitoraggio dei lavori
6. Verifica finale e aggiornamento della documentazione

## Un nuovo modo di fare squadra

**EMPORIO dei Servizi al Condominio** non è solo un fornitore di servizi, ma un **alleato strategico** per chi gestisce patrimoni immobiliari e ha bisogno di efficienza, trasparenza e affidabilità.

In un momento in cui la complessità cresce, scegliere di farsi affiancare da una realtà strutturata può fare la differenza tra una gestione ordinaria e una gestione di valore.

Per informazioni o per richiedere un check-up gratuito dello stabile:

✉ [info@cstebm.it](mailto:info@cstebm.it)

☎ **02 4507175**

[www.cstebm.it/contattaci](http://www.cstebm.it/contattaci)

# La contabilità per un'amministrazione efficiente: l'importanza delle procedure nei processi condominiali

◆ SOFTWARE ◆ AMMINISTRAZIONE ◆ INFORMATIZZAZIONE

La gestione condominiale è un settore sempre più complesso, dove l'amministratore si trova a dover bilanciare compiti operativi e responsabilità legali. Se da un lato l'attività amministrativa prevede operazioni ripetitive e standardizzabili, dall'altro esistono ambiti che necessitano di una gestione attenta e tempestiva, come le manutenzioni e la conformità normativa. Per questo motivo, adottare strumenti che permettano di automatizzare la contabilità è essenziale per ottimizzare il tempo e migliorare la qualità del servizio offerto ai condomini.

## La risorsa tempo: l'unico bene finito in un'organizzazione

L'elemento più prezioso per un amministratore non è il capitale, né il personale, ma il tempo. A differenza delle altre risorse, il tempo è finito e non può essere recuperato. Automatizzare la contabilità significa liberare questa risorsa per dedicarla ad attività che richiedono attenzione strategica e gestionale.

Uno dei campi più delicati in cui il tempo diventa cruciale è la **sicurezza dello stabile e delle parti comuni**. L'amministratore, in qualità di custode del bene comune, è soggetto a responsabilità dirette che possono comportare sanzioni anche di natura penale. Il mancato rispetto delle norme di sicurezza, la trascuratezza nella manutenzione degli impianti o la scarsa supervisione dei lavori di ristrutturazione possono esporre non solo i condomini a situazioni di pericolo, ma anche l'amministratore stesso a gravi conseguenze legali.

Se l'amministratore rimane intrappolato in operazioni contabili manuali, perde la possibilità di verificare in modo approfondito lo stato degli edifici, di coordinare interventi preventivi e di garantire la conformità alle normative vigenti. Automatizzare la contabilità, quindi, non è solo una scelta di efficienza, ma un'azione concreta per **mitigare i rischi e prevenire responsabilità legali**.

## La resistenza al cambiamento: il mito dell'artigiano contabile

Molti amministratori faticano ad adottare procedure standardizzate, temendo che queste possano ridurre il loro ruolo a meri esecutori. Spesso si vedono come artigiani dei conti, gestendo ogni pratica in modo unico, personalizzato e quasi manuale. Tuttavia, questa visione li allontana dalla realtà: un amministratore non è un contabile specializzato, ma un vero e proprio amministratore delegato di una molteplicità di strutture complesse. La gestione di un condominio, infatti, ha molte più similitudini con il management aziendale che con la contabilità tradizionale. Automatizzare i processi non significa perdere il controllo, ma anzi acquisire una visione strategica più ampia, riducendo le attività ripetitive per concentrarsi sulle

GeCoMAX 360

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

decisioni chiave per il condominio.

## L'importanza della standardizzazione nei processi amministrativi

In molti settori produttivi e gestionali, la standardizzazione dei processi ha consentito di ridurre errori, migliorare l'efficienza e garantire la conformità normativa. Basti pensare alla produzione industriale, dove l'introduzione di procedure codificate ha reso possibile l'abbattimento degli sprechi e l'incremento della qualità, oppure al settore sanitario, dove l'applicazione di protocolli rigidi ha ridotto il margine di errore medico. Lo stesso principio vale per l'amministrazione condominiale: la creazione di procedure chiare e l'adozione di strumenti digitali permettono di ridurre le attività ripetitive, migliorando la precisione dei dati e la gestione del tempo.

Un concetto fondamentale in questo contesto è il **Capability Maturity Model Integration (CMMI)**, un modello di riferimento utilizzato per valutare il livello di maturità organizzativa di un'azienda o di uno studio professionale. A differenza di un software gestionale, il CMMI non è uno strumento informatico, ma una struttura concettuale che misura quanto un'organizzazione sia in grado di ottimizzare i propri processi, far circolare le informazioni e ridurre inefficienze.

Per capire come questo incida nella gestione contabile di uno studio, proviamo a fare un conto pratico. Supponiamo che un amministratore gestisca **52 condomini**, ciascuno con **42 bonifici annui**, ai quali si aggiungono le **commissioni bancarie trimestrali** e un **bollo annuale**. Questo si traduce in **2.340 registrazioni** contabili all'anno. Se ogni registrazione richiede in media **un minuto**, significa **39 ore di lavoro annue** solo per inserire dati.

Con un livello basso di CMMI, questo tempo è un costo fisso inevitabile. Tuttavia, all'aumentare del livello di maturità dell'organizzazione, grazie all'adozione di

procedure più efficienti e strumenti automatizzati, **il tempo necessario per ogni registrazione si riduce progressivamente**. In uno studio ben strutturato, questo valore potrebbe scendere drasticamente, permettendo all'amministratore di recuperare ore preziose da dedicare ad attività di maggiore valore strategico.

Applicato all'amministrazione condominiale, il CMMI fornisce un'indicazione chiara sulla capacità di uno studio di organizzare i flussi informativi e operativi in modo efficiente, riducendo sprechi di tempo e risorse. All'aumentare del livello di maturità, le procedure diventano più snelle e l'automazione permette di liberare tempo per attività strategiche.

Se vuoi valutare il livello di maturità organizzativa del tuo studio e comprendere come migliorarlo, puoi fare il test gratuito disponibile sul sito del **Bignamino del Condominio**.

## La contabilità come processo automatizzabile

L'amministratore di condominio deve garantire la corretta gestione finanziaria degli immobili, assicurando la trasparenza e l'accuratezza dei bilanci. Tuttavia, molte delle attività contabili possono essere automatizzate, riducendo drasticamente l'impiego di risorse su operazioni ripetitive. Oggi esistono strumenti che consentono di:

- **Importare automaticamente le fatture elettroniche**, evitando errori di trascrizione e riducendo il tempo di registrazione.
- **Automatizzare la ripartizione delle spese**, grazie ad algoritmi che calcolano le quote in base ai millesimi e alle regole specifiche del condominio.
- **Generare rendiconti e bilanci in modo rapido e preciso**, eliminando il rischio di incongruenze nei conti.
- **Gestire la riconciliazione bancaria**, permettendo la rendicontazione automatica delle spese bancarie e dei versamenti da parte dei condomini e segnalando eventuali anomalie.

Questi automatismi non solo riducono il margine di errore, ma liberano l'amministratore da compiti ripetitivi, consentendogli di concentrarsi su attività a maggiore valore aggiunto.

## La tendenza a imitare i bilanci aziendali: una scelta logica?

Spesso gli amministratori condominiali tentano di adottare logiche di bilancio aziendale, nonostante il quadro normativo di riferimento sia differente. Questo fenomeno deriva dalla



necessità di uniformare i rendiconti, rendendoli più leggibili e fruibili per i condomini. Seppure un condominio non sia un'impresa, è chiaro che il ricorso a una metodologia uniforme e strutturata permette una gestione più efficiente e trasparente. In tal senso, la tendenza a creare rendiconti simili ai bilanci aziendali è la prova che le procedure standardizzate, già adottate con successo in altri settori, possono essere applicate con efficacia anche alla gestione condominiale.

## Dedicare tempo alla gestione strategica e ai costi occulti

Automatizzare la contabilità significa poter investire più tempo nella gestione delle problematiche reali del condominio. Uno degli aspetti più critici è la manutenzione degli edifici, ambito in cui le implicazioni legali e le sanzioni penali possono essere significative. La selezione dei fornitori, la pianificazione degli interventi e il rispetto delle normative richiedono un controllo attento da parte dell'amministratore. Analogamente, la gestione dei contratti, l'adeguamento alle normative sulla privacy e la protezione dei dati sensibili sono aspetti che necessitano di un approccio strutturato e ben definito.

Inoltre, bisogna considerare i **costi occulti** legati a una gestione inefficiente. L'assenza di procedure e automatismi genera inefficienze che, sebbene non immediatamente quantificabili, impattano sulla sostenibilità dello studio amministrativo. Basti pensare al tempo perso nel correggere errori contabili, alle ore dedicate a riconciliazioni manuali

o alle energie sprecate in attività ridondanti. Questi costi possono essere drasticamente ridotti attraverso processi automatizzati e standardizzati, liberando risorse per attività a maggior valore aggiunto.

Un esempio pratico riguarda la gestione delle spese bancarie. Se immaginiamo di elevare il livello di CMMI del nostro studio, potremmo evitare di registrare manualmente ogni singola operazione e spesa bancaria, adottando invece la rendicontazione diretta tramite il file CBI RH. In questo scenario, il tempo impiegato per la registrazione delle operazioni non dipenderebbe più dal numero di transazioni, ma sarebbe ottimizzato su un unico processo strutturato. Così facendo, invece di impiegare **39 ore annue** per registrare 2.340 movimenti, il tempo necessario potrebbe ridursi a **5 minuti al mese**, per un totale di **solo un'ora annua**. Questo dimostra come il miglioramento dei processi non solo riduca il margine di errore, ma possa **liberare un'enorme quantità di tempo da reinvestire in attività a più alto valore aggiunto**.

**Trovare il tempo per il cliente: Un servizio unico e memorabile**

Automatizzando la contabilità, non solo si libera tempo per la gestione strategica e la conformità normativa, ma si guadagna anche l'opportunità di investire nelle relazioni con i condomini. Un amministratore di condominio non è solo un gestore di numeri, ma anche un punto di riferimento per le persone che vivono gli stabili che amministra. Dedicare tempo all'ascolto, alla comprensione delle esigenze e alla risoluzione tempestiva dei problemi crea un ambiente più sereno e un rapporto di fiducia solido.

È in questo che risiede la vera unicità di un professionista: non nell'essere un artigiano dei conti, ma nell'essere un consulente che offre sicurezza e tranquillità ai propri clienti. Distinguersi non significa fare ogni operazione manualmente, ma creare un valore aggiunto che renda il proprio servizio inimitabile e memorabile.

**L'automazione per abbattere i costi e strutturare il lavoro**

Negli ultimi anni, molte aziende, anche di grande rilievo, hanno scelto di esternalizzare la contabilità in paesi dove il costo della manodopera è nettamente inferiore. Questo processo, seppur efficace per ridurre i costi operativi, ha spesso portato a problemi di gestione e controllo. Oggi, grazie alle tecnologie avanzate, possiamo evitare questa fase, riducendo quasi a zero il costo della gestione contabile senza perdere il controllo interno.

Tuttavia, per poter sfruttare al meglio queste tecnologie e garantire un flusso di lavoro realmente efficiente, è indispensabile adottare procedure chiare e ben definite. La creazione di **flussi di lavoro ottimizzati e un cronoprogramma del lavoro** permette di mantenere una gestione organizzata e prevedibile, evitando il caos amministrativo.

Per approfondire come strutturare al meglio il lavoro amministrativo e implementare un cronoprogramma efficace, è possibile consultare il **Volume 3A del Bignamino del Condominio**, disponibile su Amazon.

**Il caso Blockbuster: quando la mancata innovazione porta al declino**

L'importanza dell'innovazione e dell'adozione di nuovi strumenti non riguarda solo gli studi di amministrazione condominiale, ma è un principio universale che ha determinato la sopravvivenza o il fallimento di molte aziende. Un esempio emblematico è quello di **Blockbuster**, un colosso del noleggio di film che per anni ha dominato il settore.

Negli anni 2000, l'azienda aveva tutte le risorse per innovare e adattarsi al mercato in evoluzione, ma ha scelto di rimanere ancorata al suo modello tradizionale basato sui noleggi fisici. Nel frattempo, **Netflix** ha puntato sulla digitalizzazione e sullo streaming online, rispondendo ai nuovi bisogni dei consumatori: accesso immediato ai contenuti senza dover uscire di casa, eliminazione delle penali di ritardo e un sistema personalizzato basato sulle preferenze dell'utente.

Blockbuster avrebbe potuto integrare la stessa tecnologia e offrire un servizio simile, mantenendo la sua posizione dominante, ma **ha sottovalutato l'importanza del cambiamento e dell'efficienza operativa**. Il risultato? In pochi anni, Netflix ha conquistato il mercato e Blockbuster è fallita.

**Il parallelo con l'amministrazione condominiale**

Lo stesso rischio vale per gli amministratori di condominio: chi oggi si ostina a gestire la contabilità con metodi manuali e non ottimizza i flussi di lavoro potrebbe trovarsi in difficoltà quando studi più organizzati, digitalizzati e rapidi nel servizio conquisteranno la fiducia dei condomini.

Gli amministratori che adottano strumenti tecnologici non solo lavorano in modo più efficiente, ma possono **offrire un servizio migliore, essere più reattivi e costruire una reputazione solida**. Come Netflix ha saputo ascoltare il mercato e adattarsi, così anche gli amministratori di condominio devono evolversi per rispondere alle esigenze dei loro clienti.

Chi non innova rischia di diventare il Blockbuster dell'amministrazione condominiale.

**Migliora il tuo studio e porta il tuo servizio a un nuovo livello**

Nella collana **Bignamino del Condominio**, più volte è stato sottolineato come un flusso di lavoro ben strutturato permetta di abbattere le inefficienze e aumentare la soddisfazione dei clienti. Gli amministratori che abbracciano la tecnologia non solo migliorano la qualità del proprio lavoro, ma riescono anche a costruire un rapporto più solido con i condomini, garantendo un servizio più puntuale e professionale.

**Cosa aspetti?** Acquista il volume e partecipa al **corso gratuito di due ore online** messo a disposizione in virtù degli accordi tra ANAPIC e **TMAX LAB**. Premi qui per richiedere informazioni!

[http://iscrizione.dylog.it/login/loginDylogIT\\_Mercato/05](http://iscrizione.dylog.it/login/loginDylogIT_Mercato/05)



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



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



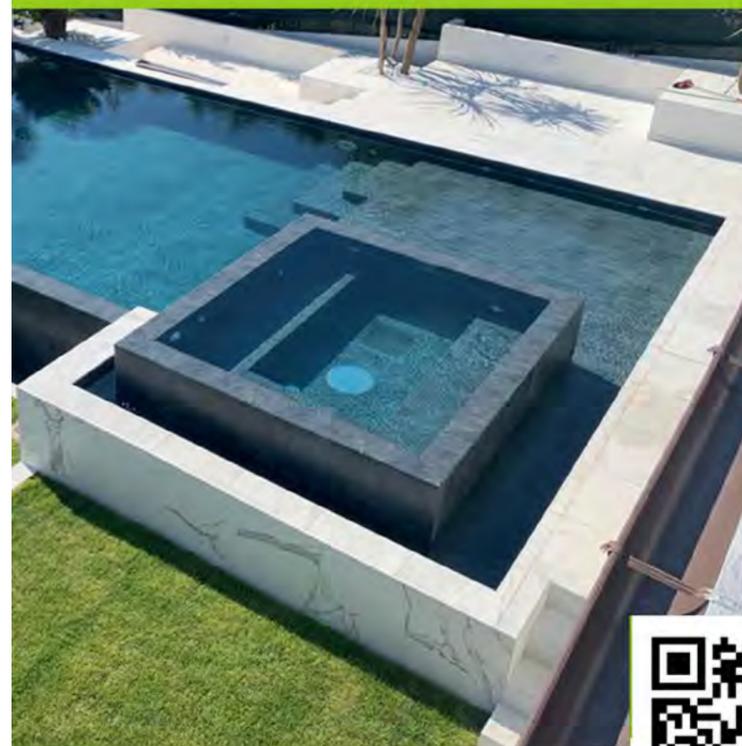
**FOTOVOLTAICO**  
Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0

**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**

# Mascherpa Divisione Servizi s.r.l.

## Azienda leader da oltre 70 anni

◆ Soluzioni innovative ◆ Efficienza energetica ◆ Continua evoluzione

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

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

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

Per questo siamo stati tra i primi a realizzare:

- I primi sistemi di contabilizzazione individuale

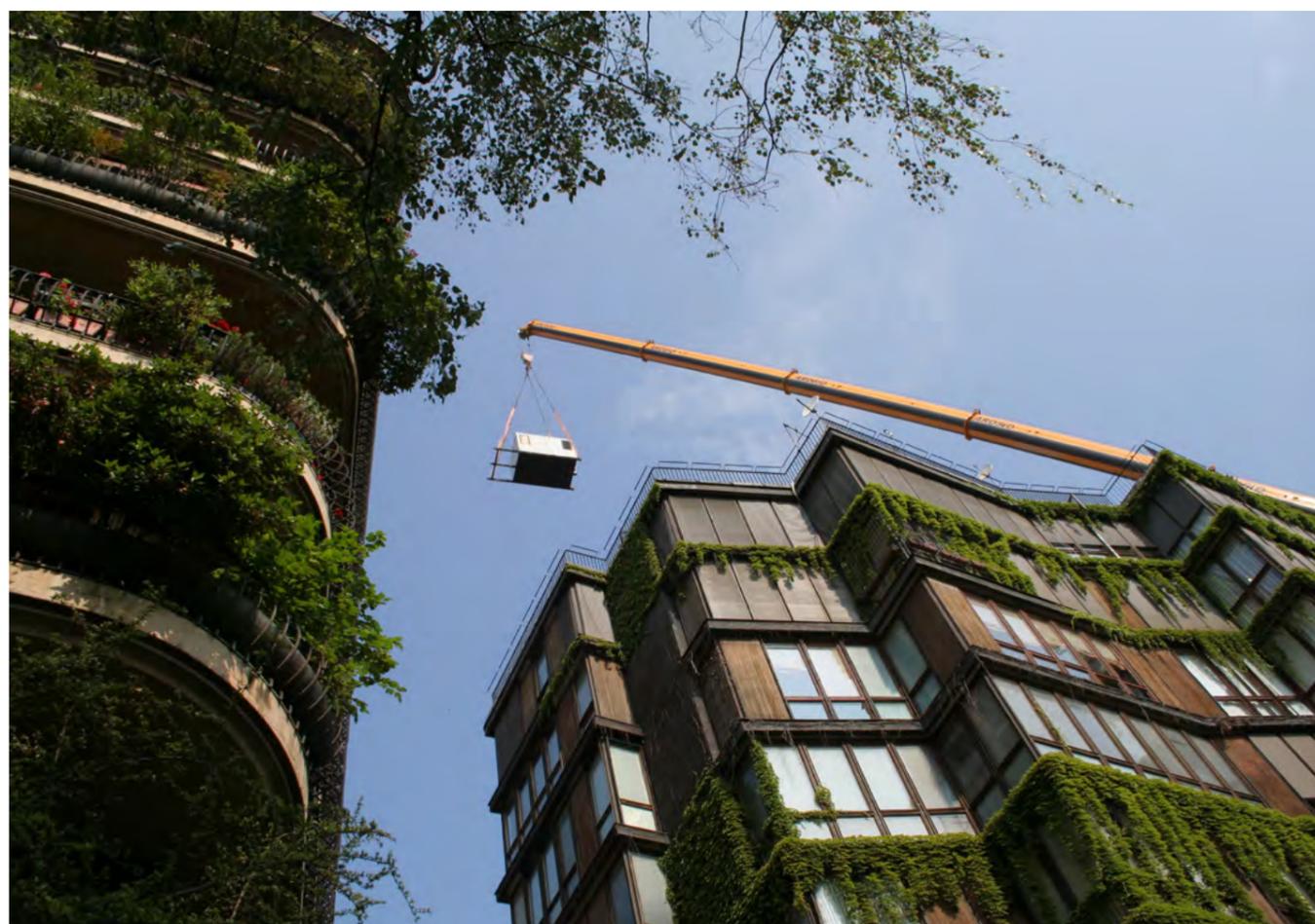


◆ AZIENDA  
Mascherpa Divisione Servizi S.r.l.

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

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

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



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

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



Le foto:

da sinistra: Collettore e addolcitore Cattaneo;

in basso: PDC Cattaneo e sua posa



# 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,**



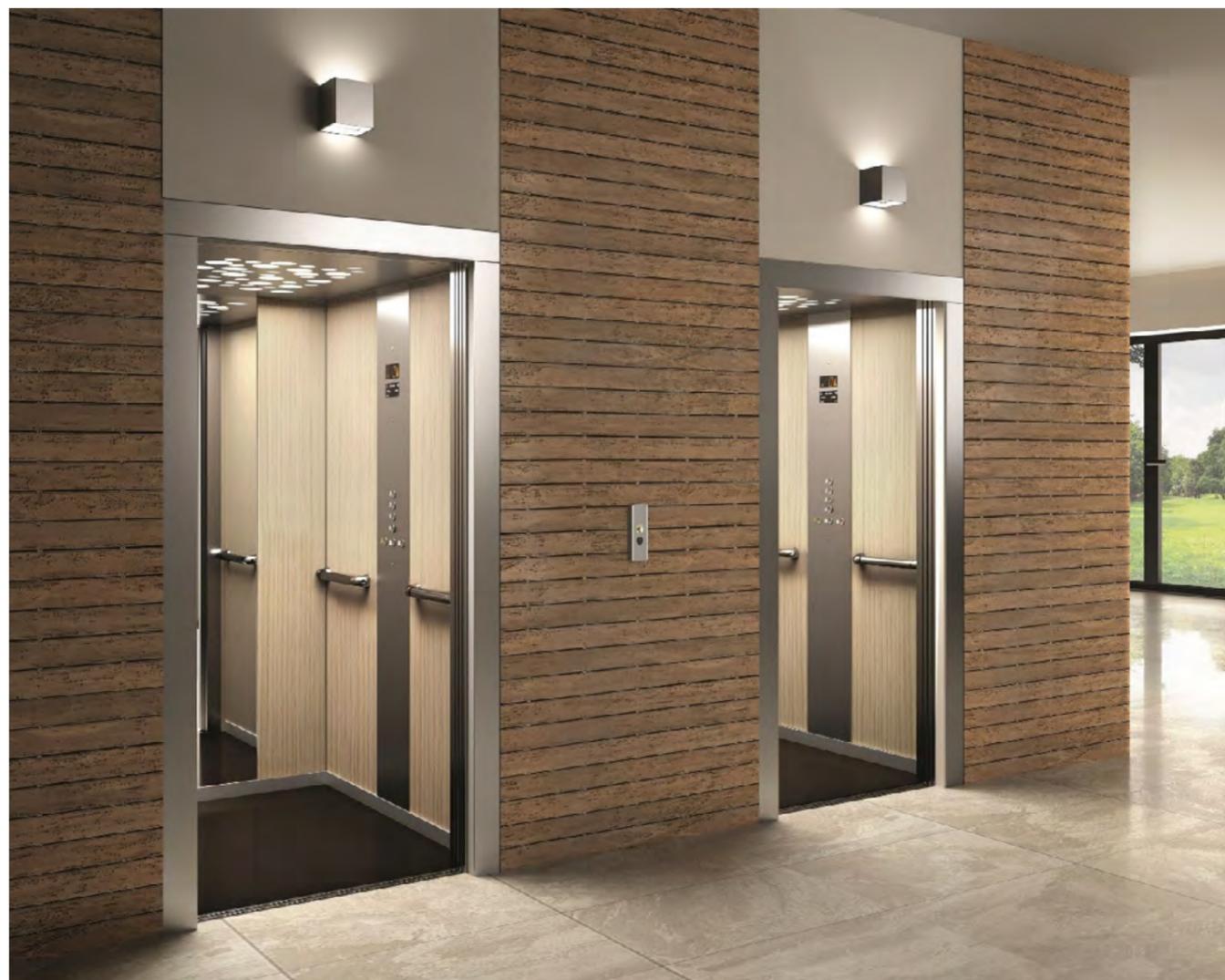
◆ AZIENDA  
ITAL LIFT S.r.l.

◆ 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 esisten-**



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.

## ANAPIC NEWS ◆ NT+CONDOMINIO&IMMOBILI

### Dal 7 aprile l'avvio dei corsi Anapic per l'abilitazione alla professione di amministratore in collaborazione con Ordine Avvocati di Milano

Anapic (Associazione nazionale amministratori professionisti di immobili e condomini) comunica due appuntamenti fissati per il mese di aprile: a partire dal 7 aprile 2025 sarà avviato un corso di abilitazione per la professione di amministratore di condominio attualmente in fase di accreditamento presso l'Ordine avvocati di Milano.

«Il corso prevede una modalità mista di partecipazione, che combina lezioni in presenza e online. Saranno 76 le ore complessive di formazione, con l'obiettivo di fornire ai candidati le competenze necessarie per esercitare la professione in modo competente e conforme alle normative vigenti» annuncia in una nota la presidente Anapic Lucia Rizzi. Sicurezza degli impianti e delle strutture del condominio, gestione delle spese condominiali: come ripartirle correttamente tra i condomini e la preparazione del bilancio annuale, regolamenti e diritti e doveri legali dei condomini saranno tra i temi approfonditi.

Saranno riconosciuti 18 crediti formativi agli avvocati.

Il 18 aprile si svolgerà invece in modalità webinar un corso di aggiornamento per la formazione continua che si concentrerà sulla sostituzione dei vecchi ascensori e sull'inserimento di nuovi ascensori nei condomini che ne sono privi. Si parlerà anche dei vantaggi dei bonus statali disponibili per queste opere.

## ANAPIC NEWS ◆ CONVENZIONI

### Convenzioni stipulate da ANAPIC



Nuove convenzioni stipulate a favore degli amministratori di condominio, per garantire una collaborazione con referenti come **GMV, che è un leader nel settore ascensoristico**. Queste convenzioni includono vantaggi, come garanzie pluriennali sulla produzione di ascensori e relative manutenzioni.

- **Sicurezza e affidabilità:** Garanzie pluriennali che assicurano una lunga durata e affidabilità degli impianti.
- **Supporto continuo:** Referenti esperti e accesso a un servizio clienti qualificato.



#### CONVENZIONE CON POSTE POWER.

Questo tipo di servizio è utile per gli amministratori di condominio e altre figure professionali che necessitano di una gestione efficace della comunicazione, soprattutto quando si tratta di invii importanti come le convocazioni di assemblea.

Poste Power offre diversi vantaggi, in particolare:

1. **Velocità nell'invio:** L'invio di email o raccomandate elettroniche tramite il servizio Poste Power è più rapido rispetto ai metodi tradizionali.
2. **Conferme di ricezione:** Un aspetto molto utile di Poste Power è la possibilità di ottenere un resoconto dettagliato, come ad esempio le ricevute di ritorno (visto da parte del destinatario), che forniscono una conferma che il destinatario ha effettivamente ricevuto e aperto la comunicazione, fondamentale per le convocazioni di assemblea.
3. **Tracciabilità:** Ogni invio è tracciabile, il che offre maggiore sicurezza sia per l'amministratore che per i destinatari.

L'amministratore può essere sicuro che la convocazione dell'assemblea è stata ricevuta e presa in carico dai destinatari.

4. **Comodità e archiviazione:** La possibilità di archiviare digitalmente le conferme di ricezione e tutte le comunicazioni, facilitando la gestione e la consultazione di documenti anche a distanza.

#### Come utilizzarlo per le convocazioni di assemblea:

- Invia le convocazioni in formato digitale tramite email o raccomandata elettronica tramite Poste Power.
- Richiedi la conferma di ricezione, che ti permetterà di avere una prova che ogni condòmino o destinatario ha ricevuto la convocazione.
- Archivia i resoconti delle conferme, in modo da poterli presentare in caso di necessità.
- Questo approccio può rendere il processo di gestione delle convocazioni di assemblea più semplice e sicuro, riducendo i rischi di contestazioni legate alla mancata ricezione delle comunicazioni.



Continua la **Convenzione con BLUE ENERGY ASTOLIA per la Fornitura di Energia e Gas e la Gestione delle Centrali Termiche**, leader nel settore della fornitura di energia elettrica e gas, nonché nella gestione delle centrali termiche. Grazie a questa collaborazione,

gli amministratori di condominio possono beneficiare di **tariffe competitive** e servizi altamente qualificati, inclusi **contratti pluriennali** con garanzie su tutti i servizi offerti.

Tra i principali vantaggi della convenzione:

- **Tariffe agevolate** per energia e gas, con soluzioni ecologiche per una gestione sostenibile.
- **Gestione completa delle centrali termiche**, inclusi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e supporto continuo.
- **Servizi di monitoraggio online** per tenere sotto controllo i consumi e ottimizzare l'efficienza energetica.
- **Assistenza 24 ore su 24 e garanzie pluriennali** sulla qualità dei servizi forniti.



#### Nuove Soluzioni per la Gestione delle Termovalvole con Ulteria-CONVENZIONATA ANAPIC

Con l'introduzione di **Ulteria** per la gestione delle **termovalvole**, si può beneficiare di un sistema avanzato che ottimizza il consumo energetico e garantisce un comfort senza pari. Ulteria consente di regolare e monitorare in tempo reale la temperatura di ogni ambiente, assicurando che ogni condòmino possa avere il riscaldamento personalizzato e adattato alle proprie esigenze.

I principali vantaggi di Ulteria includono:

- Controllo remoto delle termovalvole tramite app, per un risparmio energetico intelligente.
- Integrazione con sistemi di domotica, per una gestione completa della temperatura in tutta la casa.
- Monitoraggio dei consumi energetici, con report dettagliati per ottimizzare ulteriormente i costi.

Con Ulteria, la gestione del riscaldamento diventa semplice, efficiente e sostenibile.



# CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



UNISALUTE 360°

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



PERSONALIZZA  
LA TUA COPERTURA  
CON PACCHETTI  
AGGIUNTIVI



RISPARMIA CON  
TARIFFE AGEVOLATE  
PRESSO STRUTTURE  
CONVENZIONATE  
CON SISALUTE\*



PROTEGGI LA TUA  
FAMIGLIA CON  
UNA COPERTURA  
AMPIA



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

*Quando si parla di salute, UniSalute risponde.*

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

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

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

MELZO · Piazza Garibaldi, 11  
Tel. 02 9550117 ·

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

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

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

**UniSalute**  
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE