



Gestore di Immobili



ANAPIC: incentivi e conto termico 3.0



...superamento barriere architettoniche e psicologia in condominio

IL TUO CONSULENTE CONDOMINIALE DEDICATO



Con oltre **40 anni di esperienza**, **Bluenergy** offre **soluzioni su misura** per la **gestione** e la **fornitura** di **gas e luce** nei **condomini**.

Un partner affidabile capace di garantire **proposte allineate** alle esigenze di consumo di ciascuno stabile, **supporto continuo** e **soluzioni** ad alta **efficienza energetica** per accompagnare ogni edificio sulla strada della sostenibilità ambientale.

BLUENERGY

bluenergy.online



Consulenza
dedicata



Forniture
Gas e Luce



Energia da
fonti rinnovabili



Gas con emissioni
compensate



Efficientamento
energetico



Gestione
online

Rivoluzione nei condomini superamento barriere architettoniche e sicurezza

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Il nuovo Conto Termico 3.0, in arrivo entro il 2025, rappresenta un'importante opportunità per i condomini italiani. Oltre a incentivare interventi di riqualificazione energetica (come pompe di calore, solare termico, coibentazioni), offre la possibilità di finanziare anche opere di superamento delle barriere architettoniche, se inserite in progetti integrati.

Questa evoluzione è fondamentale per rendere i condomini più accessibili, soprattutto a persone anziane o con disabilità motorie, migliorando non solo l'efficienza, ma anche la vivibilità degli spazi comuni.

Ma riqualificare un edificio non è solo una questione tecnica. Ogni intervento coinvolge persone diverse, con esigenze e priorità differenti. È qui che entra in gioco la psicologia della convivenza: comunicazione efficace, inclusione delle categorie fragili, gestione dei conflitti e partecipazione attiva sono elementi chiave per il successo dei progetti condominiali.

In sintesi, il Conto Termico 3.0 non è solo un incentivo economico: è uno strumento per trasformare il



◆ **NOME E COGNOME**
Lucia Rizzi

◆ **PROFESSIONE**
Presidente Anapic

◆ **CONTATTI**
presidenza@anapic.it

◆ **SOCIAL**
Facebook ANAPIC



condominio in uno spazio più efficiente, accessibile e umano, con benefici ambientali, sociali ed economici duraturi.

In qualità di Presidente ANAPIC, rivolgo un invito chiaro e deciso a tutti gli amministratori di condominio: è il momento di guardare al futuro, con responsabilità e visione.

La sicurezza e la qualità degli stabili che amministriamo devono diventare una priorità assoluta. La gestione di cantieri, anche complessi, non può più essere affidata all'improvvisazione. È fondamentale interpellare aziende qualificate, capaci di operare nel rispetto delle normative e con competenze certificate.

Solo così potremo garantire interventi duraturi, sostenibili e sicuri, nell'interesse dell'intera collettività condominiale e urbana.

ANAPIC è al fianco degli amministratori che scelgono la professionalità, la trasparenza e l'innovazione come strumenti per valorizzare il proprio ruolo e contribuire alla riqualificazione del patrimonio edilizio italiano.

Buona lettura e buona ripresa a tutti.

Lucia Rizzi
Presidente ANAPIC

Un Diritto, non una concessione: abbattere le Barriere Architettoniche nei Condomini

◆ REDAZIONALE ◆ VIVERE IN CONDOMINIO

L'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici condominiali non è più un'opzione, ma un obbligo. Le normative vigenti, in linea con la Legge 104/92, impongono ai condomini di rimuovere ostacoli come scale, marciapiedi, porte e percorsi che impediscono il passaggio a persone con disabilità o limitata e ridotta mobilità.

Si definiscono barriere architettoniche gli elementi fisici e progettuali che ostacolano la libera circolazione e l'accesso a servizi e spazi, come: sopraelevazioni ed abbassamenti, scale e rampe con pendenza eccessiva, porte con sistemi di apertura complessi.

La compagine condominiale viene sempre intesa

quale un unico ed indistinto centro di imputazione di situazioni giuridicamente rilevanti: i beni comuni, l'interesse comune, l'assemblea dei condòmini; le decisioni a maggioranza. Ma è bene aver presente che, questo centro di interessi collettivamente intesi, è in realtà la somma di specifiche situazioni soggettive non meno rilevanti. Diventa perciò importante guardare al condominio da ogni angolo di visuale, soffermandosi anche su peculiari situazioni dei singoli condòmini che appaiano meritevoli di attenzione normativa.

L'assemblea può deliberare i lavori di abbattimento con una maggioranza semplice - presenti, ma che rappresentano almeno 500 millesimi -.

L'installazione di soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche, come l'installazione di ascensori o l'adeguamento di scivoli, usufruisce di un importante supporto economico tramite il bonus 75%. Questo incentivo copre una quota significativa delle spese documentate per la rimozione di barriere architettoniche, rendendo più accessibile la creazione di un ambiente più inclusivo.

L'attenzione del diritto alla condizione di fragilità personale non può che essere precipua.

I problemi delle persone con disabilità devono diventare problemi di tutti i consociati; su tutti, infatti, ricade l'obbligo morale, materiale e sociale di farsene collettivamente carico.

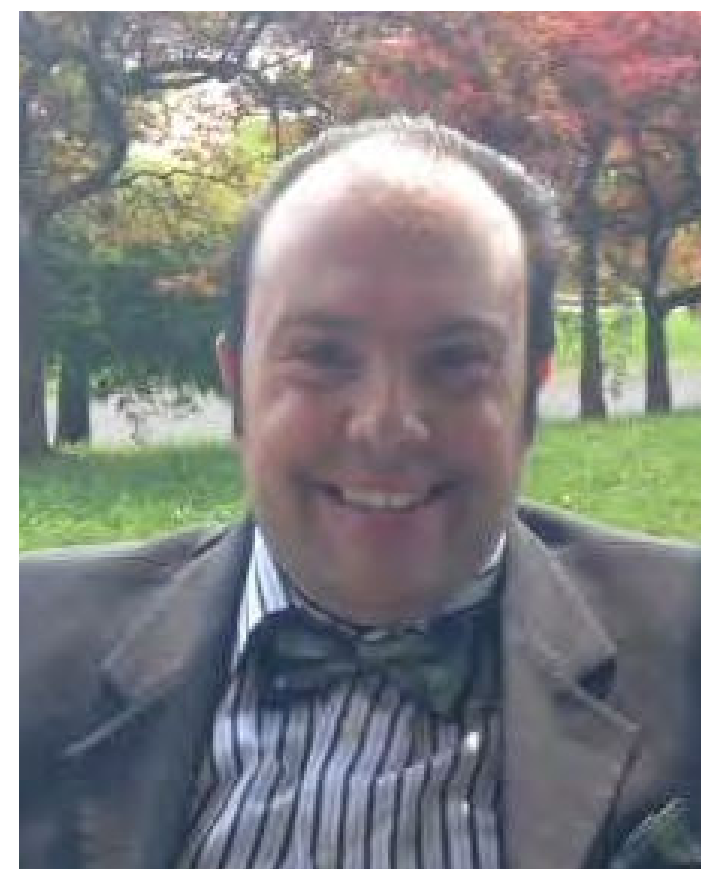
Il diritto riveste un ruolo fondamentale: è fedele interprete dei fenomeni sociali; il condominio è una comunità, ossia una società: ecco perché si è soliti dire: "Laddove vi è una società, là vi è il diritto".

La legislazione relativa alla disabilità - fra le tante, la legge 13/1989 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e la nota legge 104/1992 - non si è soltanto limitata ad innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti, ma ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone.

Attraverso i principi di diritto elaborati caso per caso, sentenza dopo sentenza, la Cassazione ha iniziato a porre dei punti fermi essenziali sulle condizioni che devono essere garantite in caso di disabilità; ciò è accaduto anche in ambito condominiale appunto.

Le norme, in tema di vicinato o condominio, trovano applicazione soltanto se compatibili con la concreta struttura dell'edificio, con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari, con la finalità di garantire l'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, soprattutto laddove vengano in rilievo diritti fondamentali di persone con disabilità e/o comunque anziane.

Il principio di solidarietà condominiale è



fondamentale perché pone al centro della riflessione, non solo giuridica, ma anche e soprattutto generale, la fragilità del singolo individuo, con i suoi bisogni essenziali affinché vengano bilanciati i valori e siano considerate preminenti le esigenze degli individui più deboli o più fragili: va pertanto assicurata la totale accessibilità di un condominio, perché vi è un collegamento diretto tra il principio di solidarietà condominiale e l'installazione di un ascensore.

La legge italiana n.13/89 ed il conseguente decreto ministeriale n.236/89 hanno introdotto disposizioni per la costruzione di edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, tese alla eliminazione totale delle barriere architettoniche.

Solo così vengono garantiti a tutte le persone l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici: tutto ciò costituisce elemento che deve necessariamente essere previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione degli stessi.

Concludendo, non sono diritti personali degli individui con disabilità, rappresentano invece un vero e proprio presidio a garanzia di interessi collettivi e condivisi all'interno di una comunità condominiale qualsiasi essa sia.

Gabriele Motta



Il tuo alleato per un investimento che guarda al domani

Astolia, ESCo del Gruppo Bluenergy, è una **realta imprenditoriale moderna, dinamica e affidabile**, impegnata nel fornire **soluzioni su misura a condomini, imprese e pubblica amministrazione**.

Specializzata nella **progettazione, costruzione e manutenzione di impianti di climatizzazione centralizzata e sistemi di controllo per il risparmio energetico**, Astolia è in grado di affiancare ogni realtà trovando la soluzione più adatta a raggiungere il **massimo dell'efficienza energetica**.



Contratti
EPC



Servizio
Energia



Conduzione
e Manutenzione



CER



Contabilizzazione



Impianti
fotovoltaici

IN QUESTO NUMERO: affrontiamo la nuova convenzione siglata con MIR per l'efficiamento energetico dei condomini, l'aggiornamento delle collaborazioni con aziende già convenzionate e gli appelli della categoria per rafforzare il sistema delle detrazioni fiscali, con l'obiettivo di promuovere concretamente la riqualificazione del patrimonio edilizio condominiale. Un numero ricco di novità: scopri la nuova convenzione con MIR per rendere i condomini più efficienti, tutti i rinnovi con le aziende già convenzionate e le richieste della categoria per difendere e potenziare le detrazioni fiscali, fondamentali per dare nuova vita ai nostri edifici! Un affondo sulla necessità di superare le barriere architettoniche, per garantire autonomia e dignità a chi ne ha bisogno. Troverete articoli dedicati per approfondire il tema e riflettere su un nuovo modo di abitare: più innovativo, confortevole e sicuro. Un impegno concreto per edifici accessibili a tutti, senza dimenticare l'importanza della sicurezza. Buona lettura e buon lavoro a tutti gli associati.

SOMMARIO

Editoriale

Rivoluzione nei condomini
superamento barriere architettoniche
Lucia Rizzi **3**

Un Diritto, non una concessione:
abbattere le barriere architettoniche
Gabriele Motta **4**

Occupazioni abusive
Lucia Rizzi **13**

Punto giuridico

Posti auto in Condominio
e disabilità
Francesco Maria Galli **14**

La video sorveglianza
in Condominio
Salvatore Coppola **24**

La riscossione delle spese
condominiali
Valentina Mantega **28**

A proposito di regolamento
condominiale
Roberto Rossi **34**

Redazionale

Efficienza energetica:
Bluenergy e Astolia a fianco degli
amministratori di condominio
Bluenergy e Astolia **8**

Ascensore: guida all'acquisto
e all'utilizzo degli incentivi statali
GMV SPA **17**

Una Società giovane:
grandi obiettivi
MIR Group srl **28**

Come garantire il Massimo
Risparmio Energetico al Condominio
C.T.S. EBM **30**

Pubblicate le nuove UNI 10411,
parti 1,2,11 e 12 Maggiore sicurezza
per gli utilizzatori degli ascensori
domestici e pubblici
ITAL LIFT **36**

Energia: Controllo e Misura
Ulteria **38**

Modello 770 condominiale: la via
semplice per gli associati ANAPIC
con GeCoMax
GeCoMax **43**

Mascherpa Divisione Servizi srl
azienda leader da oltre 70 anni
Mascherpa Divisione Servizi srl **46**

Evolux Eco®: ascensore
ad energia rinnovabile
ITAL LIFT srl **50**

Anapic News e Convenzioni

Convenzioni stipulate con ANAPIC **48**

Allarme ANAPIC: amministratori
di Condominio sempre più soli **50**

Conto termico 3,0: un'opportunità
per l'efficiamento energetico
dei Condomini **51**

Fine delle detrazioni fiscali
per i condomini: una scelta che
penalizza migliaia di famiglie. ANAPIC
chiede una proroga urgente **51**



Anno 9 - numero 3 - ottobre/novembre 2025

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

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

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

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

COPYRIGHT
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI
PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

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

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

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

Per inviare materiale o scrivere:
segreteria@anapic.it



ANAPIC

ISO 9001
Certificazione

Certificato nr 390562

Efficienza energetica: Bluenergy e Astolia al fianco degli amministratori di condominio

Tecnologia, esperienza e formazione per una gestione consapevole degli impianti

In un contesto in continua evoluzione normativa e tecnologica, la gestione degli edifici non può più prescindere da un approccio consapevole e aggiornato all'efficienza energetica. È qui che entrano in gioco **Bluenergy Group** multiutility che dal 2002 opera nel mercato della fornitura di energia elettrica, gas metano e servizi dedicati ai privati, condomini, PMI e grandi imprese di tutto il Nord Italia e **Astolia Srl** – ESCo del Gruppo Bluenergy attiva nel **Nord Ovest** – che si propone come partner tecnico degli amministratori di condominio per affrontare con competenza e visione le sfide della transizione energetica.

Bluenergy si distingue per l'attenzione al **consumo consapevole delle risorse** e per l'offerta di soluzioni pensate su misura per ogni tipologia di cliente ed è grazie a questo approccio che insieme alle società **ESCo del gruppo** è in grado di guidare ogni tipologia di cliente nel cammino della transizione energetica, offrendo **tariffe luce e gas personalizzate**, assistenza tecnica, consulenze dedicate e occasioni formative per professionisti nel settore residenziale.

BLUENERGY
Udine - Viale Venezia, 430
bluenergy.online

**ASTOLIA**
GRUPPO BLUENERGY
Milano - Via A. Pizzoni, 7
astolia.it



Bluenergy, il fornitore gas e luce per il condominio

In Bluenergy, ogni **amministratore di condominio** può contare sul supporto di un consulente dedicato che saprà guidarlo nella scelta della **tariffa più vantaggiosa** e **pianificare i servizi post contatore** più efficaci atti a **garantire risparmio e serenità** nella gestione quotidiana degli edifici.

Gestione ottimizzata che passa anche attraverso l'accesso a un'**area riservata** dedicata, in cui ogni amministratore può monitorare in qualsiasi momento lo **stato delle forniture**, **consultare i consumi** e tenere sotto controllo tutta la **documentazione relativa alla fatturazione**.

Per una maggiore tranquillità, a tutto questo si aggiunge una **corsia preferenziale** per la gestione delle **pratiche tecnico-commerciali** quali **verifiche dei consumi**, contatori bloccati o mal funzionanti, **richieste di attivazione**, **aumenti di potenza** o spostamento dei contatori; servizi che vengono gestiti con la massima tempestività da una **squadra di back office dedicata**.



Offerte su misura



Servizi per l'efficienza energetica



Consulenza dedicata per gli amministratori



Sede Bluenergy - Udine

Astolia, il partner strategico per la transizione energetica

Astolia, braccio tecnico del gruppo, offre non solo soluzioni su misura per la **progettazione, realizzazione e manutenzione** di impianti termici centralizzati, pompe di calore, fotovoltaico e sistemi geotermici, ma mette a disposizione il proprio know-how attraverso un programma formativo dedicato agli amministratori condominiali.

Manutenzione termica e responsabilità dell'amministratore: cosa prevede la normativa.

La corretta gestione degli impianti termici centralizzati – a gas, in pompa di calore o ibridi – non è solo una buona prassi tecnica: è un obbligo normativo.

Il D.P.R. 74/2013 stabilisce periodicità e modalità dei controlli, mentre il D.Lgs. 192/2005 e le norme UNI 10389-1 e UNI 7129 fissano i requisiti per il controllo del rendimento di combustione, la verifica delle emissioni inquinanti e il rilascio del Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica.

Astolia, operando in qualità di **Terzo Responsabile**, si occupa della corretta conduzione dell'impianto, assumendosi direttamente le responsabilità tecniche, amministrative e – ove applicabile – anche penali, in piena conformità alle **normative vigenti** sollevando l'amministratore da oneri complessi e riduce il rischio di inadempienze e sanzioni.



La **formazione** agli operatori del mondo residenziale, è parte integrante della **missione di Astolia**, che punta a creare cultura tecnica nei professionisti del settore. Incontri in presenza, webinar tematici, focus normativi e aggiornamenti possibili grazie alla **partnership con Anapic**, sono pensati per offrire strumenti pratici a chi ogni giorno ha la responsabilità di garantire comfort, sicurezza ed efficienza nei contesti residenziali.

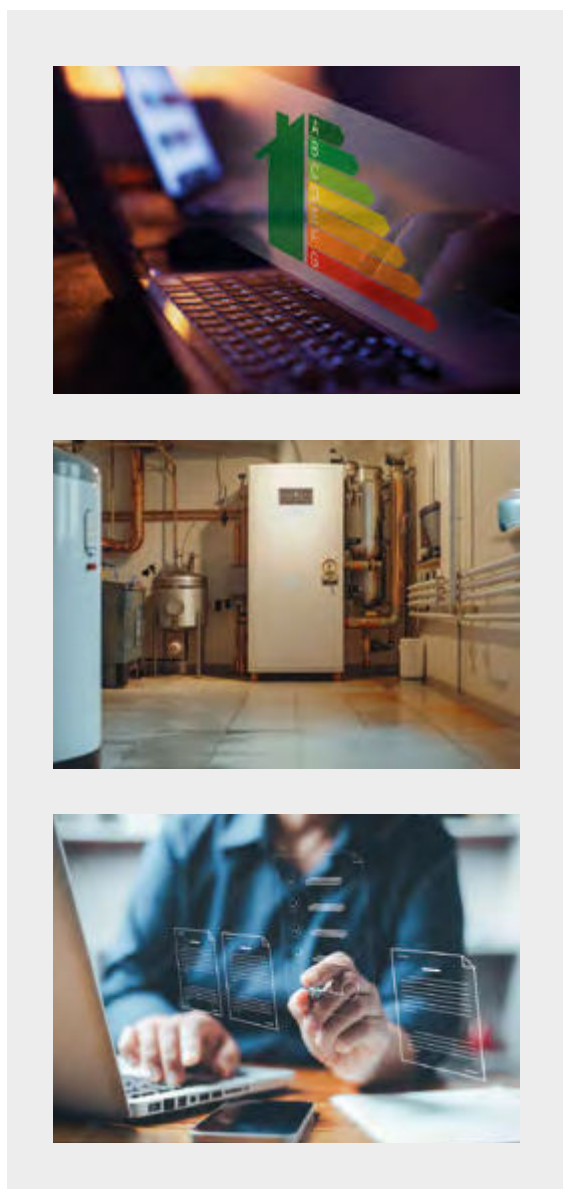


Tecnologie integrate e diagnosi energetica: come scegliere l'impianto giusto.

Oggi gli edifici richiedono soluzioni flessibili e su misura. **Astolia** affianca gli amministratori nella scelta e progettazione di impianti ad alta efficienza, valutando l'opportunità di utilizzare sistemi ibridi, pompe di calore o geotermia, anche in combinazione con impianti fotovoltaici per l'autoproduzione. Grazie a diagnosi energetiche mirate e simulazioni di risparmio, è possibile dimensionare gli interventi e orientarsi verso la forma contrattuale più adatta: dal **Servizio Energia Plus** ai contratti **EPC** a risparmio garantito. Ogni soluzione viene accompagnata da una pianificazione puntuale delle manutenzioni e da un monitoraggio continuo delle performance, garantendo efficienza nel tempo e ritorno dell'investimento.

Accanto a questo, **Astolia supporta i clienti** anche nella **gestione burocratica e amministrativa dei contratti di servizio energia**, sempre più richiesti nei contesti condominiali dove occorre conciliare risparmio, chiarezza contrattuale e rispetto degli obblighi normativi.

Con oltre 2.400 impianti gestiti, 427 condomini contrattualizzati e un team di quasi 90 professionisti, Astolia si conferma una realtà dinamica, solida e sempre più orientata alla sostenibilità. Una presenza costante nei territori di Lombardia, Piemonte e Liguria, con un obiettivo chiaro: accompagnare gli amministratori verso una gestione energetica consapevole, efficiente e in linea con il futuro.



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.



Numero Verde
800 363 525





Ecologic
CD
Spurghi

Numero Verde
800694916

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

WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT

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

**PRONTO INTERVENTO
EMERGENZA ALLAGAMENTI**

(24^H) 02 61359849

Via Caveto, 33 - 20095 Cusano Milanino (MI)

Occupazioni abusive nel periodo estivo

◆ UNA NOTA DI LUCIA RIZZI ◆ PRESIDENTE ANAPIC

Durante i mesi estivi o in occasione di assenze prolungate, sempre più italiani scoprono che la propria casa è stata occupata abusivamente. È un fenomeno in crescita, tanto subdolo quanto devastante, che colpisce spesso le persone più vulnerabili: anziani soli, convalescenti, cittadini temporaneamente assenti per motivi legittimi.

Basti pensare alla storia della signora Maria, 84 anni, milanese, ricoverata per due mesi in ospedale dopo una caduta. Al momento delle dimissioni, tornando nel suo appartamento in zona Lorenteggio, ha scoperto che la porta era stata forzata e l'alloggio occupato da due persone sconosciute. La polizia, nonostante l'evidenza, non ha potuto intervenire con uno sgombero immediato perché non si trattava di flagranza di reato e l'iter giudiziario per ottenere il rilascio dell'immobile si è protratto per settimane. Nel frattempo, Maria ha dovuto sostenere spese legali e trasferirsi in una residenza temporanea, vivendo un'ulteriore umiliazione dopo il trauma fisico.

Come Presidente ANAPIC, ricevo continuamente segnalazioni analoghe. E non si tratta di casi isolati. L'aumento delle occupazioni abusive durante l'estate e nei periodi di assenza dei proprietari – in particolare in città come Milano, Roma, Napoli e Torino – è un fenomeno sistemico che sta mettendo in ginocchio famiglie, anziani e piccoli proprietari.

Il problema è duplice: da un lato, leggi inadeguate e lentezze burocratiche; dall'altro, un vuoto normativo e operativo che permette agli occupanti di farla franca. Le forze dell'ordine, spesso impotenti, attendono ordini dai giudici. Gli amministratori di condominio, seppur consapevoli delle situazioni, non hanno strumenti giuridici per intervenire tempestivamente.

Come ANAPIC chiediamo con forza:

una riforma legislativa urgente che preveda lo sgombero immediato in caso di occupazione documentata di una prima casa;

corsie giudiziarie preferenziali per le vittime di occupazioni, soprattutto nei casi che coinvolgono anziani, malati o persone sole;

il riconoscimento del ruolo degli amministratori di condominio come soggetti segnalanti, dotati di poteri specifici per notificare sospette occupazioni agli organi competenti;

l'adozione di protocolli di collaborazione tra amministratori, polizia locale, prefetture e Comuni;

una campagna di informazione e prevenzione rivolta ai cittadini su come proteggere i propri immobili in caso di assenza prolungata.

Serve un'azione decisa e trasversale per tutelare il diritto alla proprietà privata, soprattutto quando in gioco c'è la dignità di persone fragili e indifese.

Come ANAPIC siamo pronti a collaborare con Parlamento, Ministeri, forze dell'ordine e autorità locali per elaborare strumenti normativi e operativi rapidi, chiari ed efficaci.

Non possiamo accettare che un cittadino onesto debba temere di lasciare la propria casa incustodita, né che si trovi a dover lottare per rientrare in possesso del proprio alloggio. La casa è un diritto, non un privilegio. E va tutelata con ogni mezzo.

Lucia Rizzi

Presidente ANAPIC – Associazione Nazionale
Amministratori Professionisti Immobili e Condomini



Posti auto in Condominio e disabilità

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ REGOLAZIONE POSTI AUTO

Numerosi sono i Condomini dotati di posti auto non di proprietà esclusiva di un condòmino, ma beni comuni di tutti.

Quando i posti auto non sono sufficienti per soddisfare le esigenze di tutti i partecipanti al Condominio cosa succede?

Le soluzioni principali possono essere:

- a) una volta chiuso l'ingresso dei posti auto con un cancello o una sbarra, viene dato solo ai proprietari delle unità immobiliari dello stabile condominiale la chiave o il telecomando di apertura;
- b) vengono assegnati i posti con rotazione turnaria nel caso i posti siano insufficienti per tutti i condòmini.

Nell'ipotesi a) si darà accesso all'area ai soli condòmini, non a terzi, mediante la consegna da parte dell'Amministratore della chiave o del telecomando. Qualora i posti non siano abbastanza per ogni partecipante al Condominio, colui che non troverà posto dovrà rinunciare momentaneamente all'utilizzo del bene comune, posto auto, o attendere che altro condòmino esca con la sua autovettura.

Qualora il Condominio opti per la soluzione b), criterio turnario, bisognerà aver cura di rispettare il principio espresso dall'art. 1102 del c.c. dal titolo *"Uso della cosa comune"* che stabilisce al comma I *"Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa"*.

Appare chiaro, pertanto, il principio paritario espresso dal suddetto articolo nell'uso del bene comune, volto ad impedire che un condòmino possa estendere il suo diritto in maniera illegittima sui beni comuni, escludendo altri partecipanti.

Ma cosa succede se nel Condominio abita un disabile? Ha diritto a vedersi riservato un parcheggio?

Per rispondere occorrerà preliminarmente vedere se esiste nel Regolamento tale fattispecie. Qualora in un Regolamento di natura contrattuale venga espressamente previsto che un posto debba essere riservato ad una persona con grave handicap, ecco che allora nessuno potrà eccepire alcunché. Al disabile verrà dato il posto auto in uso esclusivo, individuandolo in maniera specifica e contrassegnando l'area.



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



Più articolata sarà la situazione ove nulla si dice nel Regolamento contrattuale.

In tal caso bisognerà affidarsi al Regolamento assembleare, confidando che vi sia una specifica disciplina del posto auto per i disabili, tenendo presente che occorrerà preferibilmente una delibera per assegnarlo, in quanto il diritto della persona con disabilità si scontra con il diritto all'uso paritetico di una parte comune. Qualora non vi sia un Regolamento, occorrerà basare tutto su una deliberazione assunta dalla compagine assembleare.

I principi giuridici a tutela del portatore di disabilità sono i medesimi utilizzati in sede di abbattimento delle barriere architettoniche.

Ho trovato molto interessante la sentenza pronunciata dal Tribunale di Como, che ha stabilito: *"È annullabile la delibera con la quale l'assemblea di condominio non prevede l'assegnazione del posto auto nel parcheggio comune in favore del condòmino dotato di contrassegno per la sosta di disabili, data la sua contrarietà all'art. 1102 c.c., interpretato alla luce dei principi costituzionali degli artt. 2 e 32 Cost. dell'art. 3, comma 2, Cost. e dell'art. 42, comma 2, Cost. temperando i diritti di tutti i condòmini all'utilizzo delle parti comuni con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che gli consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia"* (Tribunale Como, sez. I, 27/10/2017).

La giurisprudenza ha sviluppato negli anni il principio solidaristico in materia di Condominio, a cui bisogna far sempre riferimento. Giova inoltre richiamare i principi espressi dalla Suprema Corte, secondo cui le limitazioni all'uso della cosa comune di cui all'art.



1102 c.c., sono consentite ove tollerabili.

Lo stesso art. 42, comma II, della Costituzione prevedendo che *"La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti"*, sancisce la funzione sociale della proprietà privata, arrivando alla conseguenza, a mio avviso logica, che la proprietà stessa debba comprimersi di fronte ad un

portatore di disabilità nel destinare in uso esclusivo un posto auto. Non si devono, infine, dimenticare gli altri principi costituzionalmente garantiti dall'art. 3 della Costituzione, in base al quale va tutelato il principio di eguaglianza senza discriminare i portatori di handicap o disabilità, dall'art. 32 della Costituzione, secondo il quale va dato rilievo alla tutela della salute anche sotto l'aspetto psichico e sociale del disabile.



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

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

ABBATTIMENTO BARRIERE

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

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 IN 2 STEP

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

ASCENSORI "NON PROPRIETARY"

Assicurano al condominio la piena proprietà dell'ascensore

FINANZIAMENTO

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

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

SOSTITUZIONE CON FERMO IMPIANTO RIDOTTO

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

AUMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Inserendo un ascensore adatto ai disabili

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



video istituzionale



sito web

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

◆ REDAZIONALE ◆ ASCENSORI GREEN LIFT

Sempre quando si acquista un bene o un servizio occorrerebbe domandarsi "che cosa si sta acquistando". Solo conoscendo lo scopo per il quale effettuiamo l'acquisto e le caratteristiche di base che deve avere ciò che compriamo potremo operare una scelta razionale e consapevole d'acquisto.

Quando si acquista un ascensore si ha certamente coscienza del fatto che è un bene che offre un utile servizio di trasporto all'interno dell'edificio, ma, 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 interessare tutti coloro che dovendo pagare le **spese di gestione degli ascensori**, 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.

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 di 30 anni. L'ascensore garantisce un servizio, perciò è opportuno valutare non solo il costo d'acquisto iniziale, ma anche e soprattutto il suo costo di gestione (che è molto più importante del costo d'acquisto iniziale, perché durante il ciclo di vita economico è quattro volte più grande), la sua qualità e l'importanza che riveste per la casa.

La semplice constatazione che l'ascensore rappresenta un investimento a lungo termine, dovrebbe indurre l'acquirente, specie se futuro proprietario del bene, a valutare che è suo interesse, nel momento dell'acquisto, **avere certezza contrattuale di poter disporre di tutto quanto occorre per l'ottimale funzionamento dell'ascensore durante il suo ciclo economico di vita**, 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



◆ NOME
GMV S.P.A

◆ CONTATTI
info@gmv.it – www.gmv.it

◆ PRODUZIONE

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



settore, non ha interesse a evidenziarglielo, in quanto i loro utili aumentano al crescere dei costi legati alla manutenzione e alla riparazione degli impianti.

L'ascensore deve avere un servizio di assistenza pronto ed elastico, perché è indispensabile per chi vive nella casa. Da questo deriva la necessità di avere un prodotto GLOCAL, realizzato da un'azienda globale, fornito però, unitamente ai servizi connessi, da una azienda locale di fiducia dell'acquirente e non dal produttore stesso, che, per questioni legate alle sue dimensioni, difficilmente può offrire un buon servizio. Un prodotto GLOCAL somma i vantaggi offerti da una grande produttore multinazionale, all'elasticità e professionalità di una azienda ascensoristica locale.

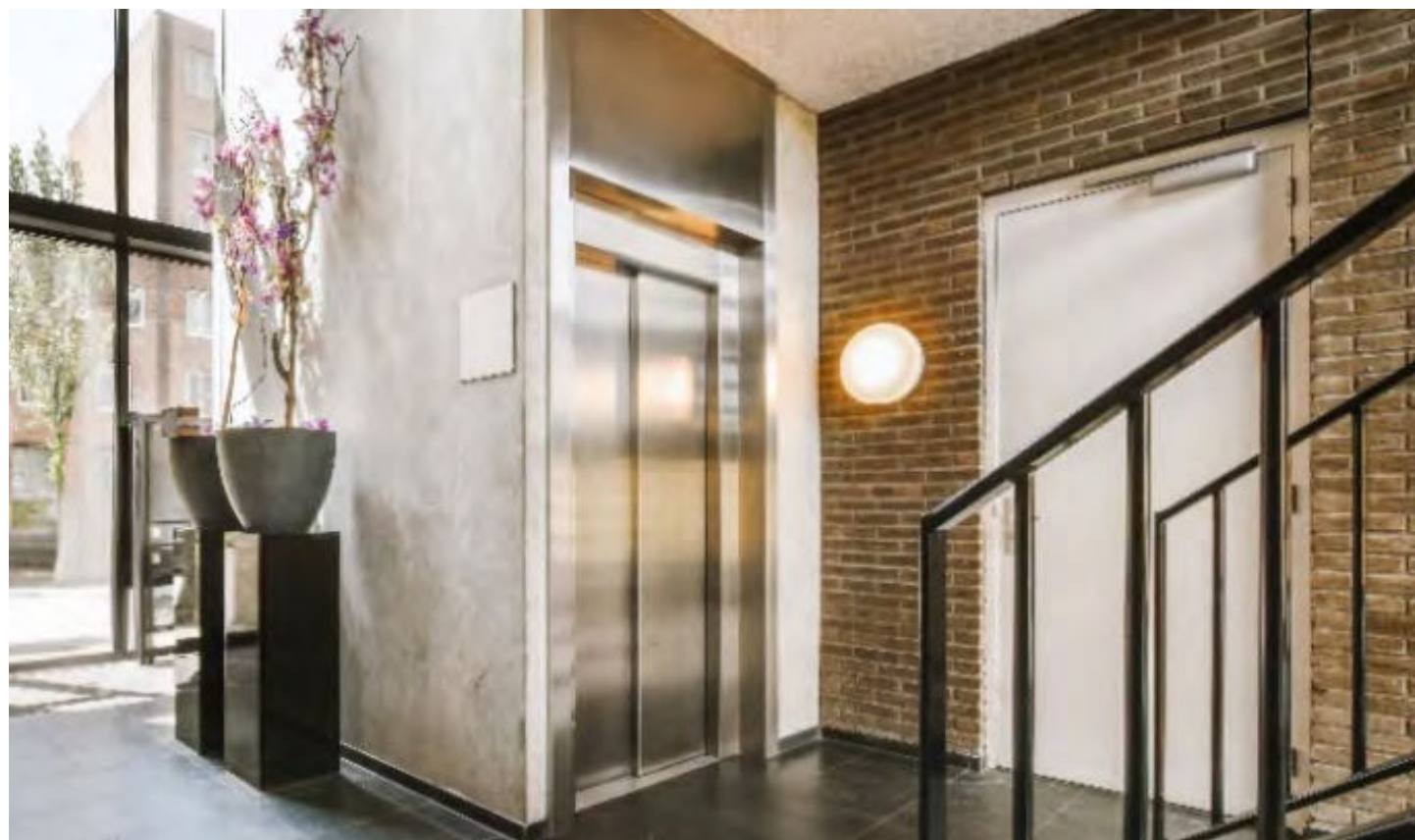
Il funzionamento dell'ascensore non deve dipendere da chi lo ha venduto e detiene i pezzi di ricambio.

Il proprietario che affida la manutenzione ha interesse che i ricambi e i tool di gestione siano prontamente disponibili.

Chi non dispone dei pezzi di ricambio e dei tool di gestione non può effettuare la manutenzione. Potrebbe essere pericoloso affidare la manutenzione a un'azienda che non ha i ricambi prontamente disponibili e personale specializzato.

Nell'affidare il servizio di manutenzione è bene assicurarsi che chi fa la manutenzione abbia a disposizione contrattualmente in modo veloce i ricambi e i tool di gestione dell'impianto e personale specializzato adeguatamente istruito alla sua gestione, altrimenti non ci si assicura un buon servizio.

La formula della manutenzione totale a lungo termine è quella che da più garanzia al proprietario della bontà del servizio. Il 50% degli ascensori nel mondo è mantenuto con contratti di manutenzione totale.



Il miglior sistema per valorizzare un ascensore è stipulare per esso contratti di manutenzione totale di lungo periodo, che includano veramente tutti i componenti (anche quelli soggetti ad usura) e i tool di gestione: solo in questo modo il proprietario può avere certezza del prodotto e disporre di un ottimo servizio di manutenzione, con costi di gestione trasparenti e contenuti. 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. È importante che il servizio di manutenzione totale venga offerto già al momento della vendita dell'ascensore.

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, paese in cui notoriamente viene prestata particolare importanza alla libertà individuale.

I prodotti "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 il concetto di prodotto "non proprietary". Questa proposta di Direttiva Europea è nata sull'onda delle forti polemiche scatenate dall'opinione pubblica in relazione, in particolare, alla commercializzazione di alcuni modelli di smartphone progettati in modo da non poter essere aperti nemmeno per la sostituzione della batteria.

Il concetto di ascensore "non proprietary" è **l'estensione al settore ascensori del concetto "open source" presente nel settore informatico.**

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.

La maggior parte di noi non ci avrà fatto caso, ma gli ascensori sono cambiati moltissimo negli ultimi anni, come del resto le automobili.

Il paragone con le auto, che meglio conosciamo, può essere illuminante.

Fino a una decina d'anni fa quando un'autovettura si guastava la portavamo da un qualsiasi meccanico e questi era sempre in grado di ripararla. Oggi sappiamo bene che non è più così. Occorre recarsi necessariamente in un'officina autorizzata dalla marca della nostra vettura e il meccanico non aprirà più il cofano,

ma collegherà l'auto al computer per diagnosticare il guasto.

Tanto **l'elettronica è diventata pervasiva** nelle automobili, che tutto dipende da essa, dal movimento dei finestrini a quello del pedale dell'acceleratore!

La stessa cosa è avvenuta anche per gli ascensori. Fino a 10 – 15 anni fa i loro **componenti** erano tutti meccanici o elettromeccanici e si potevano riparare. Oggi invece molti di essi sono **elettronici e non si possono riparare, né sostituire facilmente.**

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 diventano irreperibili.** 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. Chi entra in uno stabile passa mediamente la metà del tempo necessario per andare alla pro-

pria destinazione, in ascensore o di fronte ad esso.

2) L'ascensore incide sensibilmente sulla qualità della vita nello stabile. Ci si rende conto di quanto sia scomodo fare le scale quando l'ascensore non funziona!

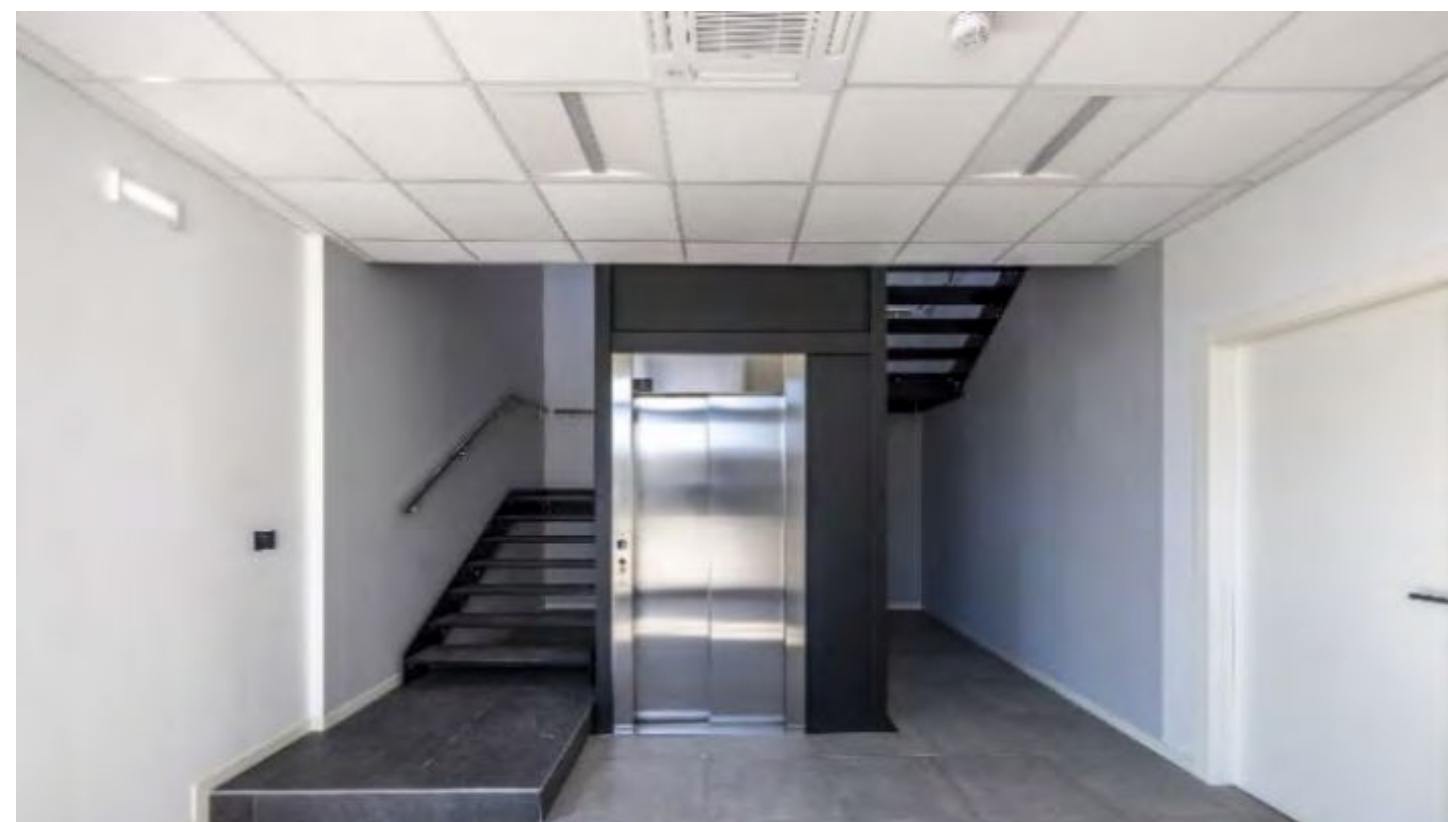
L'utilità dell'ascensore naturalmente diventa cruciale per i disabili e gli anziani, che spesso non possono farne a meno, ma non solo, anche per i genitori con bambini in carrozzina e passeggino e per chi ha la disavventura di rompersi una gamba. Tutti poi traggiamo un vantaggio notevole nel trasportare i pacchi della spesa e le valigie in ascensore piuttosto che per le scale.

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.

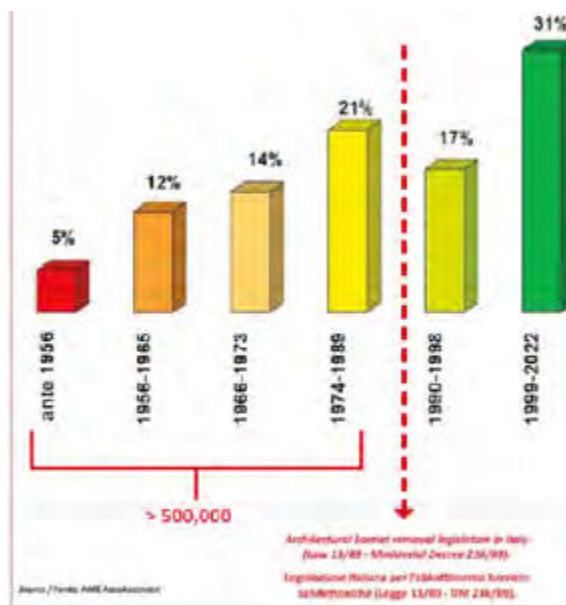
Oltre la metà degli edifici esistenti in Italia ha più di cinquant'anni e più dell'80% è stato costruito prima del 1990, secondo normative che non garantiscono gli attuali livelli di sicurezza, efficienza e fruibilità. Non



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

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.



In caso contrario sarà di fatto alla mercè di chi ha prodotto e/o gli ha venduto l'ascensore.

1) **Piccole aziende ascensoristiche** che acquistano gli ascensori o i loro componenti da produttori terzi e **non possono garantire i ricambi nel tempo.**

- 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.** Costruttori in grado di garantire ricambi, tool di gestione, ad anche 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 interesse dei proprietari di vecchi ascensori, di chi abita in edifici che ne sono privi e dei gestori di grandi patrimoni immobiliari trovare **prodotti con estensione di garanzia fino a 30 anni e farli installare e mantenere da ascensoristi di propria fiducia disponibili a offrire loro, in virtù dell'estensione di garanzia del produttore, contratti di manutenzione totale con costi certi e contenuti, per loro estremamente vantaggiosi.**

**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.

Chiamaci per usufruire dei vantaggi della convenzione ANAPIC - ASSIMASTER SRL

VAREDOMB · Viale Brianza, 107
Tel. 02 2500900 ·
39682@agenzia.unipol.it



DOCUMENTI POSTALI unito a **POSTA POWER**

è il primo ed unico operatore postale con un Software di postalizzazione dedicato agli **AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO.**

**DA OLTRE 20 ANNI
SERVIZI A 360°**

MS Servizi

RICHIEDI IL PREVENTIVO

☎ 375 771 8930
039 291 4058

🌐 www.msservizimilano.it
info@msservizimilano.it

📍 Via S. Gottardo 10, 20861 Brugherio MB
Via Edmondo de Amicis 61, 20123 Milano MI

PERCHÈ SCEGLIERE NOI?

✓
GARANZIA PER IL CLIENTE
ESPERIENZA
TECNOLOGIE MODERNE
PERSONALE QUALIFICATO
SOLUZIONI PERSONALIZZATE

**NOLEGGIO
AUTOSCALE E FURGONI**

SOLUZIONI PROFESSIONALI
PER IL SOLLEVAMENTO E IL TRASPORTO
Esperienza, sicurezza e competenza
per ogni lavoro in quota,
trasloco o cantiere.
operiamo in tutta Lombardia

A PARTIRE DA 150 EURO!



TRASLOCHI CASA, UFFICI E AZIENDE

Ogni trasloco è unico e richiede soluzioni personalizzate.
MS Servizi adotta un approccio su misura,
progettando ogni dettaglio in base alle esigenze del cliente

COSA PREVEDE IL SERVIZIO?

1. Scegli l'orario per la pianificazione e il sopralluogo
2. Smontaggio e Rimontaggio Arredi e Macchinari
3. Imballaggio e Trasporto sicuro
4. Prezzo conveniente
5. Dedicato a professionisti e privati

QUANTO COSTA IL TRASLOCO?

I prezzi possono variare in relazione agli oggetti da trasportare e la distanza da percorrere, per questo ti consigliamo di chiamarci senza impegni e richiedere un preventivo gratuito

VI OCCUPATE DI TRASLOCHI INTERNAZIONALI?

Coordinamento logistico completo per trasferimenti su lunghe distanze;
Gestione della documentazione necessaria per traslochi internazionali;

Soluzioni personalizzate per trasporti complessi.

SGOMBERI

Lo sgombero è un'operazione complessa che richiede la rimozione di oggetti, mobili e materiali da un determinato spazio, spesso per liberare locali inutilizzati o preparare ambienti per nuove attività.

MS SERVIZI OFFRE UN SERVIZIO COMPLETO, dalla pianificazione iniziale al corretto smaltimento dei materiali, garantendo efficienza e rispetto per l'ambiente.

LIBERARE SPAZI A MILANO NON È MAI STATO COSÌ SEMPLICE. Con MS Servizi, puoi contare su un servizio di sgombero **professionale, rapido e personalizzato.** Affidati alla nostra esperienza per gestire ogni sgombero con tranquillità.

CERCHI UN SERVIZIO DI PULIZIE AFFIDABILE, PUNTUALE E PRECISO?
MS SERVIZI È LA RISPOSTA SU CUI PUOI CONTARE!

Per case, uffici, negozi, condomini e locali commerciali Ci prendiamo cura dei tuoi spazi come se fossero i nostri, con personale qualificato e prodotti professionali, nel pieno rispetto dell'ambiente e delle tue esigenze.

**SERVIZI SU MISURA
INTERVENTI REGOLARI O STRAORDINARI
SOPRALLUOGHI E PREVENTIVI GRATUITI**



**Pulito che si vede.
Professionalità
che si sente.**



COME FUNZIONA IL SERVIZIO?
Rimozione dei materiali
Smaltimento responsabile
Pulizia Finale



GIARDINAGGIO

Offriamo un servizio completo, preciso e tempestivo per privati, aziende e amministratori di condominio.

I nostri servizi di giardinaggio a Milano Siamo molto più di un semplice giardiniere. Offriamo una gamma completa di servizi per la cura e la gestione del verde in ogni contesto.

**PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE GIARDINI
MANUTENZIONE GIARDINI
MANUTENZIONE TERRAZZI
POTATURA PIANTE ALTO FUSTO E ALBERI
POTATURA PIANTE DA GIARDINO
IMPIANTI DI IRRIGAZIONE
RIFACIMENTO MANTO ERBOSO**

La videosorveglianza in condominio

◆ LEGALE ◆ CONDOMINIO ◆ VIDEOSORVERGLIANZA

L'installazione di impianti di videosorveglianza all'interno dei condomini è una questione che negli ultimi anni ha assunto una rilevanza crescente. Da un lato, vi è l'esigenza sempre più avvertita di proteggere le parti comuni da furti, atti vandalici e comportamenti incivili. Dall'altro lato, sorge il dovere di rispettare la riservatezza e i diritti fondamentali dei singoli condomini, che rischiano di essere compressi da un controllo invasivo della vita privata. La disciplina della materia, come spesso accade in ambito condominiale, è il risultato di un intreccio tra regole civilistiche, normativa europea sulla protezione dei dati personali e costante intervento della giurisprudenza.

Il punto di partenza è rappresentato dal codice civile. Con la riforma del condominio del 2012, il legislatore ha introdotto l'articolo 1122-ter c.c., che disciplina in modo espresso l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. La norma stabilisce che l'assemblea può deliberarne l'installazione con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo comma, c.c., vale a dire con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Non è dunque richiesta l'unanimità, ma una maggioranza qualificata che riflette la natura innovativa dell'intervento.

L'approvazione assembleare è condizione imprescindibile. Non è infatti consentito al singolo condomino installare telecamere che riprendano spazi comuni senza autorizzazione, poiché ciò comporterebbe non solo un'alterazione del decoro condominiale, ma soprattutto un trattamento illecito di dati personali. La regola vale anche per le telecamere collocate a presidio di proprietà esclusive, laddove inquadrino anche aree comuni o porzioni di proprietà altrui.

Sul piano della protezione dei dati personali, si applica in via diretta il Regolamento UE 679/2016 (GDPR), che qualifica le immagini come dati personali e subordina il loro trattamento al rispetto dei principi di liceità, necessità, proporzionalità e minimizzazione. In Italia, il quadro si completa con il d.lgs. 196/2003 (Codice Privacy), come modificato dal d.lgs. 101/2018, e con i provvedimenti del Garante, tra i quali resta centrale quello dell'8 aprile 2010 n. 1712680, dedicato espressamente alla videosorveglianza condominiale.



◆ NOME E COGNOME
Salvatore Coppola
◆ PROFESSIONE
Avvocato
◆ CONTATTI
www.studiolegalecioppa.com

Il provvedimento del Garante Privacy individua alcune regole pratiche che ancora oggi rappresentano i parametri fondamentali per la liceità degli impianti condominiali. In primo luogo, occorre rendere gli interessati consapevoli dell'esistenza delle telecamere, mediante apposita informativa resa con cartelli ben visibili prima di accedere all'area videosorvegliata. Non è necessario specificare la collocazione esatta delle telecamere, ma deve risultare chiaro che si entra in una zona monitorata.

In secondo luogo, le riprese devono essere limitate esclusivamente agli spazi comuni, evitando di inquadrare luoghi di privata dimora o zone estranee al condominio. Anche l'angolo visuale delle telecamere deve essere calibrato in modo da rispettare la finalità di sicurezza senza sconfinare in un controllo generalizzato.

Altro aspetto essenziale è la durata della conservazione delle immagini: la regola generale è che i filmati non possano essere mantenuti oltre 7 giorni, salvo esigenze particolari legate a indagini giudiziarie. Una conservazione più ampia rischia di trasformare lo strumento di sicurezza in una banca dati sproporzionata rispetto alla finalità.

Infine, occorre individuare il titolare del trattamento, che di norma coincide con il condominio in persona dell'amministratore. Quest'ultimo deve assumere la responsabilità del rispetto delle regole privacy, con obbligo di custodia delle credenziali di accesso alle registrazioni e di predisposizione di misure di sicurezza adeguate a prevenire accessi non autorizzati.

Il difficile equilibrio tra sicurezza e riservatezza

La tensione tra le esigenze di protezione e il diritto



alla privacy emerge con forza proprio nella materia condominiale. Da un lato, i condomini hanno diritto a tutelarsi da intrusioni esterne, episodi di vandalismo o anche solo dall'abbandono di rifiuti. Dall'altro, il monitoraggio continuo degli spazi comuni può tradursi in una compressione della libertà individuale, alimentando un clima di controllo che rischia di sconfinare in una sorveglianza costante dei movimenti di ciascuno.

La giurisprudenza ha affrontato più volte il tema, cercando di bilanciare gli interessi in gioco. La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 17440 del 2015, ha riconosciuto la legittimità di un impianto di videosorveglianza condominiale approvato dall'assemblea con le maggioranze previste e conforme alle prescrizioni del Garante, ribadendo che la sicurezza non può mai essere perseguita a scapito della riservatezza. Analogamente, il Garante ha più volte affermato che la videosorveglianza è ammissibile solo se proporzionata e giustificata da concrete esigenze di tutela, e non quando esistono misure meno invasive per ottenere lo stesso risultato.

Un ulteriore elemento da considerare riguarda le conseguenze di eventuali violazioni. La delibera assembleare che approvi un impianto senza rispettare le maggioranze prescritte è nulla, e può essere impugnata da qualsiasi condomino senza limiti di tempo. Allo stesso modo, la raccolta e conservazione

delle immagini in violazione delle regole del GDPR espone il condominio e l'amministratore a pesanti sanzioni, oltre a possibili azioni risarcitorie da parte degli interessati.

L'amministratore riveste in questo contesto un ruolo chiave: da un lato, quale soggetto responsabile del trattamento dei dati personali, dall'altro quale garante della legittimità delle delibere assembleari e della loro corretta esecuzione. La sua funzione non è meramente esecutiva, ma si estende alla vigilanza sul rispetto della normativa privacy, ponendolo in una posizione di rilievo anche in termini di responsabilità civile.

La videosorveglianza in condominio è un tema che riflette la complessità del vivere collettivo: l'aspirazione alla sicurezza incontra i confini invalicabili della libertà individuale e del diritto alla riservatezza. La legittimità degli impianti è subordinata a un delicato equilibrio tra regole civilistiche e norme europee sulla protezione dei dati, un equilibrio che deve essere costantemente presidiato dall'assemblea e dall'amministratore.

Serealizzata nel rispetto della legge, la videosorveglianza può rappresentare uno strumento utile per la comunità condominiale, capace di rafforzare il senso di sicurezza collettiva. Se invece utilizzata in modo improprio o sproporzionato, rischia di trasformarsi in una fonte di conflitti e contenziosi, tradendo la sua finalità originaria.

Una Società giovane: grandi obiettivi

◆ RIGENERAZIONE URBANA ◆ SOSTENIBILE

L'Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili e Condomini (ANAPIC) annuncia con soddisfazione l'avvio di una nuova convenzione con **MIR Group**, realtà consolidata e specializzata nella **rigenerazione urbana sostenibile, servizi energetici integrati e gestione tecnica degli edifici**.

La convenzione, operativa a partire da oggi, nasce con l'obiettivo di mettere a disposizione degli associati ANAPIC un pacchetto di servizi dedicati, studiati su misura per le esigenze dei professionisti del settore immobiliare e condominiale.

In particolare, grazie all'accordo, gli iscritti potranno beneficiare di:

- **Consulenza specializzata:** supporto tecnico e gestionale in ambito di efficientamento energetico, riqualificazione urbana e gestione dei servizi impiantistici.
- **Servizi a condizioni agevolate:** accesso a tariffe dedicate e vantaggi economici esclusivi.
- **Formazione e aggiornamento:** possibilità di partecipare a seminari, workshop e momenti di confronto su temi innovativi, tecnici e normativi.



◆ NOME
MIR GROUP S.r.l.

◆ CONTATTI
www.mir-group.it

◆ PRODUZIONE
Partner per la RIgenerazione Urbana SOstenibile

- **Soluzioni operative integrate:** strumenti e servizi concreti per migliorare l'efficienza e la qualità della gestione condominiale, grazie alle business unit del Gruppo (dalla progettazione alla manutenzione).

L'accordo con MIR Group rappresenta un ulteriore passo nella missione di ANAPIC di garantire ai propri associati strumenti e opportunità in grado di elevare gli standard professionali e migliorare la qualità del lavoro quotidiano.

Dichiarazioni

"La collaborazione con MIR Group conferma la volontà di ANAPIC di creare sinergie concrete e utili per i nostri associati" – dichiara **[Nome Presidente ANAPIC]**. – "Con questo accordo mettiamo a disposizione servizi di valore che rafforzano la professionalità e la competitività dei nostri iscritti". **Raffaele Marrazzo, CEO**, aggiunge: "Siamo lieti di avviare questa collaborazione con ANAPIC, convinti che il nostro contributo possa rappresentare un reale supporto operativo e strategico per gli amministratori e i professionisti del settore immobiliare".



ONE MOVE STUDIO



EMS

CRIOSAUNA
E-Space
(A.I integrata)

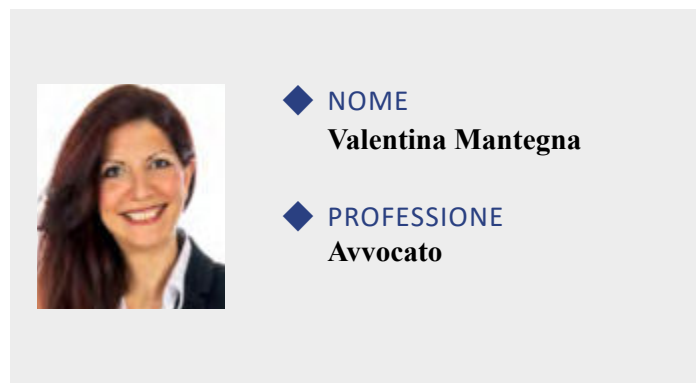
Vacufit
Pressoterapia

Per una prova gratuita scrivi
su whatsapp al 392 9129963

La riscossione delle spese condominiali

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ SPESE CONDOMINIALI

La riscossione dei contributi dovuti dai condòmini è strumentale ed indispensabile per poter provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile condominiale, pertanto essa rappresenta una attività obbligatoria (art. 1130 c. 1 n. 3 c.c.) per l'amministratore: egli ha infatti il compito di incassare da ciascun condòmino le somme necessarie per far fronte ai costi derivanti dalla gestione dei servizi secondo la ripartizione risultante dalle tabelle millesimali e nel rispetto del preventivo e consuntivo di spesa annuale regolarmente approvati dalla compagine assembleare. Scadute le rate condominiali e rimaste impagate da parte del condòmino, la scelta di quando inviare il sollecito bonario ai fini del versamento del dovuto rientra nella discrezionalità dell'amministratore, che può valutare il momento più opportuno in base alla prassi, alle esigenze di cassa e al comportamento dei condòmini. L'assemblea può, eventualmente, dare indirizzi o indicazioni operative all'amministratore, ma non sussistono obblighi normativi precisi al riguardo. Quando il condòmino non provvede al pagamento delle spese condominiali, l'amministratore invia al soggetto moroso un primo sollecito di pagamento sottoscritto personalmente e, in caso di ulteriore inadempimento, il predetto sollecito viene formalizzato, di consueto, tramite una diffida sottoscritta dal legale incaricato dal condominio con il quale il destinatario viene avvisato



che in caso di reiterato inadempimento, il recupero del credito avverrà giudizialmente. Con riferimento a questo ultimo aspetto, merita di essere evidenziato che non esiste l'obbligo per l'amministratore di condominio di sollecitare il condòmino moroso prima di procedere con il recupero forzoso delle rate scadute, e tuttavia esistono pronunce di alcuni giudici che hanno dichiarato la nullità di decreti ingiuntivi emessi in assenza di un supporto probatorio che comprendesse anche il sollecito di pagamento rimasto invano (*ex multis* Giudice di Pace di Taranto, sentenza del 01.03.2016 in <https://www.studiocerbone.com/giudice-pace-taranto-sentenza-dell1-03-2016-necessaria-la-diffida-della-richiesta-del-decreto-ingiuntivo-le-spesse-condominiali/>). Fortunatamente però, a confermare la infondatezza delle posizioni

sopra menzionate è intervenuta la Corte di Cassazione, la quale ha ribadito che *"L'emanazione del decreto ingiuntivo e la proposizione di domanda giudiziale non sono condizionate dalla preventiva messa in mora del debitore ex art. 1219 del codice civile, costituendo tale atto unicamente il momento di decorrenza degli interessi moratori"* (Cassazione civile Sez. II ordinanza n. 21313 del 14.09.2017). Al di là delle pronunce riportate, il sollecito bonario, pur rappresentando una fase prodromica e non obbligatoria per legge, è comunque una buona prassi professionale. Se a nulla valgono i solleciti verbali e scritti, l'amministratore dovrà poi necessariamente rivolgersi ad un avvocato per richiedere ed ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro il condòmino moroso (art. 63 disp.att. c.c.). Si rammenta infatti al riguardo, che l'art. 1129, comma nove, c.c., dispone che la riscossione forzosa delle rate condominiali scadute avvenga entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che sia l'assemblea a dispensare l'amministratore *pro tempore* in proposito. Con riferimento alle tempistiche della riscossione dei pagamenti, fermo il termine stabilito dall'art. 1129, comma nove, c.c. citato, appare opportuno evidenziare che sia le spese ordinarie che straordinarie soggiacciono ad un diverso termine entro il quale devono essere rimosse, pena l'estinzione del diritto di credito del condominio. In particolare, le spese condominiali ordinarie sono soggette al termine di prescrizione di 5 anni decorrenti dalla data della delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale: a statuire tale orientamento è stata la

Corte di Cassazione, secondo la quale, *"Se si tratta di spese periodiche, come quelle d'ordinaria gestione, queste si prescrivono in 5 anni, con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condòmino"* (Cass. 25 febbraio 2014 n. 4489), in forza dell'art. 2948 c.c. Per le spese straordinarie, invece, trattandosi di costi che vengono sostenuti *una tantum*, dovrà applicarsi il diverso termine ordinario di 10 anni, ai sensi dell'art. 2946 c.c., sempre decorrente dalla data di approvazione della relativa delibera in quanto non si tratta di spese periodiche. Ora, ribadito che, ai sensi dell'art. 1129, comma nove, c.c. l'amministratore di condominio ha l'obbligo di agire per la riscossione forzata delle somme dovute da parte dei condòmini morosi, è importante comprendere come evitare che l'inerzia delle amministrazioni condominiali nel recuperare i crediti possa comportare la prescrizione dei medesimi, ovvero la perdita del diritto di poter pretendere il pagamento delle spese condominiali rimaste impagate. La interruzione della prescrizione del diritto alla riscossione delle somme dovute può avvenire tramite un formale atto scritto di messa in mora del debitore con il quale l'Amministratore, prima dello scadere del termine decennale o quinquennale, esprime la inequivocabile volontà del condominio rappresentato di esercitare il proprio diritto intimando al medesimo il pagamento del dovuto. Altro atto interruttivo della prescrizione è rappresentato, inoltre, dal riconoscimento del credito condominiale direttamente da parte del condòmino debitore. Ciò avviene con l'approvazione del bilancio condominiale da parte di quest'ultimo il quale, così facendo, accetta, la voce relativa al conguaglio delle spese con anche le somme pregresse non pagate e quindi il debito attuale. Tale posizione è stata confermata anche dalla Corte di Cassazione secondo la quale *"A norma dell'art. 2944 c.c., la prescrizione è interrotta dal riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere; tale riconoscimento, però deve consistere in una ricognizione chiara e specifica del diritto altrui, che sia univoca ed incompatibile con la volontà di negare il diritto stesso"* (Cass. Civ. sez. II, 14.04.2009, n. 7760). *"La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate"* (Cass. Civ. sez. II, 09.05.2011, n. 10153). Pertanto, ogni qual volta il debitore approva il rendiconto consuntivo si interrompe la prescrizione del credito condominiale e comincia a decorrere il nuovo termine entro il quale procedere alla riscossione.



Zenit
Impianti

Impianti elettrici, impianti
fotovoltaici e antincendio



Viale Svezia 7, Melzo (MI)



Info@zenitimpianti.net



Come garantire il Massimo Risparmi Energetico al condominio

◆ REDAZIONALE ◆ SFIDA ENERGETICA ◆ DIGITALIZZAZIONE

La Sfida Energetica dei Condomini nell'Era Digitale

Gestire un condominio nel 2025 significa affrontare sfide sempre più complesse: bollette energetiche in costante crescita, normative europee stringenti come la Direttiva 2023/1791, e la necessità di garantire comfort e sostenibilità economica ai condòmini. In questo scenario, emerge una figura professionale strategica: l'**Esperto in Gestione dell'Energia (EGE)**, certificato secondo la norma UNI CEI 11339.

L'EGE non è semplicemente un tecnico tradizionale, ma un vero e proprio "super tecnico" che si posiziona strategicamente tra utenza, amministratore e gestore dell'impianto. Il suo obiettivo è chiaro: **massimizzare il risparmio energetico condominio** attraverso un approccio scientifico, tecnologico e finanziariamente sostenibile.

Con l'obbligo di ridurre i consumi energetici dell'11,7% entro il 2030 imposto dalla normativa europea, e la necessità di raggiungere almeno la classe energetica D entro il 2033, il ruolo dell'EGE diventa fondamentale per navigare questa transizione energetica senza penalizzare economicamente i condòmini.

I Vantaggi Strategici dell'EGE per Amministratori e Consiglieri

Ottimizzazione dell'Esistente: Il Primo Passo Intelligente

Prima di pensare a costose riqualificazioni, l'EGE analizza scientificamente l'impianto esistente per estrarne il massimo potenziale. Attraverso diagnosi energetiche certificate e monitoraggio continuo dei consumi, identifica sprechi nascosti e malfunzionamenti che possono costare migliaia di euro all'anno. L'approccio dell'EGE si basa su **Key Performance Indicators (KPI)** precisi: efficienza di combustione, temperature di mandata ottimizzate, curve di riscaldamento personalizzate e bilanciamento idraulico. Questi interventi, spesso a costo zero o molto contenuto, possono generare risparmi immediati del 15-25% sui consumi.



◆ NOME
C.S.T. EBM

◆ CONTATTI

Via Magenta, 77 Int. 20/B - 20017 Rho (MI)
tel 02.45071755 - fax 02.39293880
mail info@cstebm.it

◆ SERVIZI

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

Controllo Finanziario e Trasparenza Decisionale

L'EGE garantisce **indipendenza e neutralità** nelle decisioni energetiche. Analizza obiettivamente le proposte dei gestori, verifica le clausole dei Contratti di Servizio Energia (CSE) e confronta il Total Cost of Ownership (TCO) di diverse soluzioni tecnologiche. Questa figura professionale è particolarmente strategica quando si devono valutare investimenti

importanti: **Conto Termico 3.0 con finanziamento versus CSE pluriennale**. L'EGE costruisce scenari economici dettagliati, evidenziando rischi e opportunità per l'assemblea condominiale.

Supporto Normativo e Incentivi

Con l'evoluzione continua del quadro normativo (Direttiva UE 2023/1791, Conto Termico 3.0, nuovi obblighi di diagnosi energetica), l'EGE assicura compliance e massimizzazione degli incentivi disponibili. Gestisce le pratiche GSE, coordina le certificazioni necessarie e garantisce il rispetto delle tempistiche per l'accesso ai contributi a fondo perduto.

Gli Strumenti Tecnologici Avanzati per il Controllo Energetico

Telegestione con Intelligenza Artificiale

La vera rivoluzione nel **risparmio energetico condominio** arriva dalle tecnologie di telegestione avanzata. I sistemi di Building Automation moderni, integrati con algoritmi di intelligenza artificiale, trasformano l'impianto di riscaldamento in un sistema intelligente.

Funzionalità chiave delle telegestioni evolute:

- **Controllo predittivo:** Analisi delle previsioni meteo per anticipare le esigenze termiche
- **Ottimizzazione automatica:** Regolazione continua di temperature, orari e portate
- **Diagnostica preventiva:** Rilevamento precoce di guasti e inefficienze
- **Monitoraggio real-time:** Dashboard accessibili in tempo reale

Sistemi di Contabilizzazione Evoluta

Oltre alla contabilizzazione obbligatoria del calore (D.Lgs. 102/2014), i sistemi moderni offrono analisi granulari dei consumi per singolo appartamento. Questo permette di:

- Identificare comportamenti energivori
- Incentivare pratiche virtuose
- Ripartire equamente i costi di gestione
- Verificare l'efficacia degli interventi di riqualificazione

Piattaforme di Energy Management

L'EGE utilizza piattaforme avanzate per centralizzare il controllo energetico del patrimonio immobiliare. Questi sistemi integrano dati dell'impianto, contabilizzatori intelligenti e sistemi di gestione dell'edificio, fornendo reportistica e alert in tempo reale.



Case Study Reali: Risultati Concreti Misurabili

Caso Studio 1: Condominio a Varese - Approccio EMPORIO CST EBM

Un condominio a Varese di 45 unità abitative, classe energetica iniziale G, ha implementato la strategia integrata EMPORIO di CST EBM. L'intervento ha combinato:

- Diagnosi energetica certificata UNI CEI 16247
- Ottimizzazione della caldaia esistente
- Installazione di sistema di telegestione predittivo
- Sostituzione valvole termostatiche con modelli evoluti
- Implementazione di contabilizzazione digitale

Risultati dopo 12 mesi:

- **Riduzione consumi: -32%** (da 180.000 kWh/anno a 122.400 kWh/anno)
- **Incentivi ottenuti: €9.500** (Conto Termico per valvole e automazione)
- **Risparmio economico: €14.000/anno** in bollette energetiche
- **Proiezione decennale: €140.000** di risparmio complessivo
- **Miglioramento classe energetica:** da G a D
- **Incremento valore immobiliare:** +12% per appartamento

Caso Studio 2: Condominio Torre Verde - Bergamo (dai documenti CST EBM)

Edificio di 45 unità, investimento in riqualificazione profonda con approccio EGE:

- Sostituzione generatore con pompa di calore geotermica
- Cappotto termico completo
- Impianto fotovoltaico 60 kWp con accumulo
- Sistema BACS (Building Automation and Control System) classe A

Risultati a 2 anni:

- **Classe energetica:** da G a B
- **Riduzione costi energetici: -59%** (da €85.000/anno a €35.000/anno)
- **Riduzione morosità:** da 15% a 5%
- **Incremento valore immobiliare:** da €180.000 a €210.000 per appartamento (+17%)
- **ROI per amministratore:** €15.000 di compenso straordinario

Conclusione: L'EGE Come Investimento Strategico



L'Esperto in Gestione dell'Energia rappresenta molto più di un consulente tecnico: è il garante di scelte economicamente sostenibili e tecnologicamente avanzate per il **risparmio energetico condominio**.

I vantaggi competitivi dell'EGE sono inequivocabili:

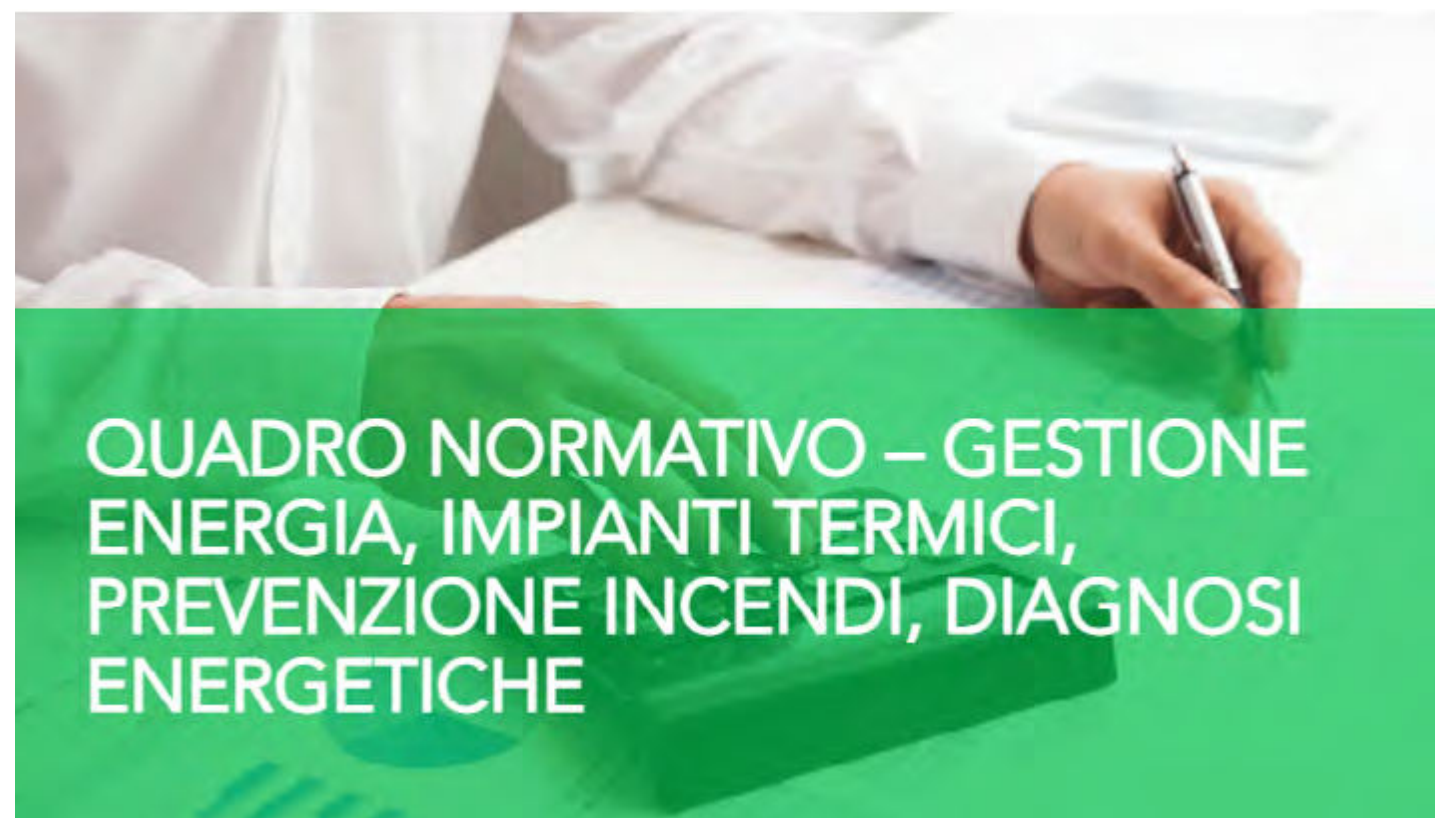
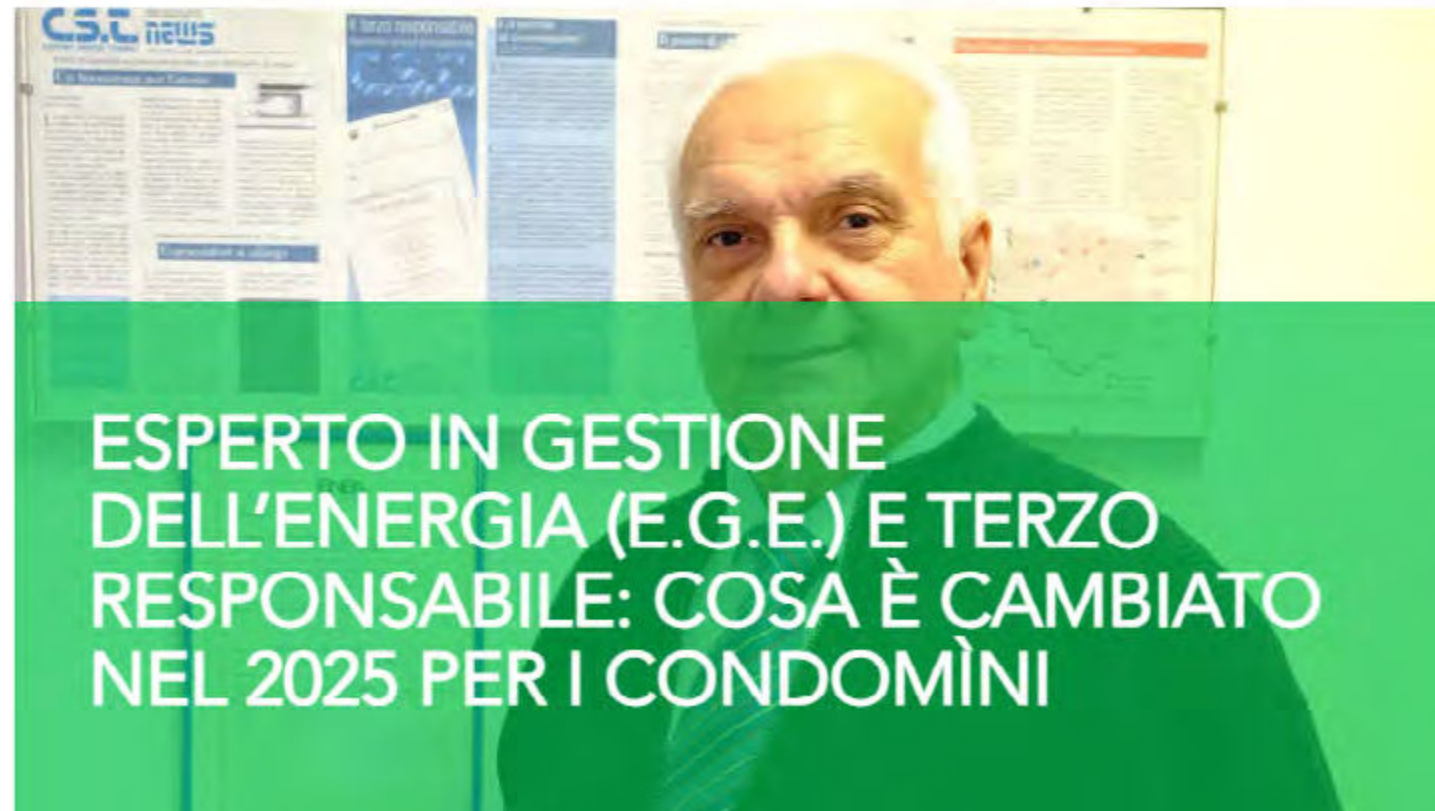
- **Riduzione immediata dei costi** energetici del 20-40%
- **Accesso ottimizzato agli incentivi** (Conto Termico 3.0, fondi PNRR)
- **Compliance normativa** automatica con le direttive europee
- **Tecnologie predittive** che trasformano l'edificio in un sistema intelligente
- **Trasparenza finanziaria** e controllo sui gestori energetici

Con la **Direttiva Case Green** che imporrà standard sempre più stringenti, e **gli incentivi del Conto Termico 3.0** che possono coprire fino al 65% degli investimenti, il momento di agire è adesso.

Per amministratori e consiglieri lungimiranti, coinvolgere un EGE certificato significa trasformare il condominio da costo energetico a asset intelligente, garantendo comfort, sostenibilità e valore economico per tutti i condòmini.

L'efficienza energetica non è più un optional: è una necessità economica e normativa. L'EGE è lo strumento professionale che trasforma questa necessità in opportunità concreta di **risparmio energetico condominio**.

Vuoi scoprire quanto può risparmiare il tuo condominio? Un check-up energetico gratuito può rivelare potenziali di efficientamento nascosti e quantificare i benefici economici ottenibili.



A proposito di regolamento condominiale

◆ LEGALE ◆ ARTICOLO 70 DISP. ATT. C.C.

Come noto, l'art. 70 disp att c.c. prevede la possibilità che il regolamento condominiale irroghi una sanzione a chi viola talune disposizioni del regolamento stesso. Sempre come noto, la relativa irrogazione viene decisa con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio: 500 millesimi); l'ammontare della sanzione può arrivare ad euro duecento, aumentato fino a ottocento per il caso di recidiva e la somma incassata confluisce nel fondo ordinario.

Nell'applicazione di questa norma si contrappongono, come è evidente, due esigenze differenti: la prima è quella di assicurare effettività alle disposizioni del regolamento, la seconda è quella di rispettare i diritti dei singoli evitandone un uso strumentale o addirittura ad personam.

Per esempio, se schiamazzi oltre la normale tollerabilità possono essere più facilmente evitati se il trasgressore soggiace a una pena pecuniaria, dall'altra si deve evitare che questioni personali tra condomini inducano la maggioranza a infliggere multe a un condomino senza che ci sia ragione valida; non si deve infatti mai dimenticare che la funzione giurisdizionale è un potere dello stato, non dei privati.



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

Partendo da quest'ultima asserzione, è facile comprendere come l'interpretazione e la successiva applicazione dell'art. 70 disp att debbano essere sempre intese in senso rigoroso, prudente e restrittivo. Se il condominio applica la norma in discorso al di là del suo stretto ambito, la delibera è nulla e quindi può essere impugnata in ogni tempo anche una volta scaduti i trenta giorni dalla sua adozione.

La sanzione può essere applicata, per esempio, per violazione del regolamento quanto, come si è detto, a rumori, uso improprio delle parti comuni ecc.

Non può essere applicata, invece, ai casi di morosità perché, in questa ipotesi, esiste un rimedio ben specifico ossia il procedimento monitorio – e forse

non è inutile ricordare che le spese di ingiunzione ed esecuzione sono per legge a carico di chi risulta debitore. A tale ultimo proposito è frequente il caso in cui il condominio subisca danni ulteriori rispetto al semplice ammanco di cassa, per esempio perché è costretto a ricorrere a finanziamenti cui, se non ci fosse stata la morosità, non avrebbe potuto accedere. Anche in questo caso si esclude che si possa ricorrere a una sanzione ex art. 70 disp att cc, tuttavia tali somme, pur non potendo, ad avviso dello scrivente, sfociare in un procedimento monitorio perché non trovano la loro causa immediata nel bilancio approvato, possono ben dar luogo, se adeguatamente provate, ad una procedura di recupero crediti di tipo ordinario, sia in via diretta che in via riconvenzionale (cioè a seguito di opposizione al decreto ingiuntivo da parte del debitore), che porta ad una Sentenza di condanna.

Sempre per esaurire il tema, va ricordato che ex art. 63 disp att c.c. l'amministratore può sospendere il godimento delle parti comuni al condomino moroso. Non ci si può nascondere però che tale norma è il più delle volte di difficile attuazione per evidenti ragioni pratiche e comunque deve sottostare alle previsioni di carattere imperativo – per esempio non si può sospendere l'erogazione dell'acqua al condomino moroso.

È opportuno porsi qualche domanda sul concetto di "recidiva", proveniente dal diritto penale. Ci sono due tipi di recidiva: il primo quando si commette lo stesso reato più volte (recidiva specifica), il secondo quando si violano più norme contemporaneamente (recidiva

generica). Fuori di questi casi, è bene non aumentare la sanzione fino al predetto limite di ottocento euro. Da ultimo è bene ricordare che esistono due tipi di regolamento: contrattuale, cioè predisposto dall'originario proprietario o dall'unanimità dei condomini (e che deve essere trascritto per essere posto a conoscenza dei terzi e successivi aventi causa dai condomini originari) e assembleare.

L'assemblea potrà, con le maggioranze di cui al 1136 c.c., modificare, nei limiti delle proprie competenze, le sanzioni previste dal regolamento assembleare, mentre è più dubbio se, per modificare le sanzioni previste dal regolamento contrattuale occorra l'unanimità. Certamente sarà necessaria l'unanimità se la sanzione è prevista per la violazione dei limiti che l'originario costruttore (o tutti i condomini originari) avevano apposto alla proprietà di ciascuno.

Il condomino che si ritenga ingiustamente sanzionato potrà impugnare la delibera che gli irroga la sanzione. Se, come già visto, la stessa sanzione gli è stata applicata al di fuori degli stretti limiti di cui al 70 disp att c.c. avremo un caso di nullità (per esempio una sanzione punitiva e senza causa per il ritardo nel pagamento delle spese condominiali); diversamente (ad esempio se mi viene contestato di produrre rumori che io in realtà non ho commesso) si tratterà di semplice annullabilità e quindi l'impugnazione dovrà essere proposta a pena di decadenza nel termine dei trenta giorni dalla sua conoscenza da parte del condomino che impugna.

Ovviamente delle infrazioni del conduttore risponde il proprietario.







G&CO COSTRUZIONI

Servizio integrato a 360°

*Costruiamo con tradizione, passione ed attenzione
al benessere dei clienti e dell'ambiente.*

 Viale Svezia 7, Melzo (MI)  Info@geco-costruzioni.it

Pubblicate le nuove UNI 10411, parti 1,2,11 e 12

Maggiore sicurezza per gli utilizzatori degli ascensori domestici e pubblici

◆ SICUREZZA ◆ NORMATIVA

Il 31 ottobre 2024, l'UNI ha rilasciato una nuova versione delle norme UNI 10411 parti 1, 2, 11 e 12, specificamente rivolta agli interventi sugli ascensori esistenti. La normativa, aggiorna l'edizione precedente del 2021, è ora suddivisa in quattro parti, ciascuna dedicata agli ascensori elettrici e idraulici, sia conformi che non conformi alla Direttiva Ascensori.

Le principali novità riguardano i requisiti di sicurezza e di conformità, tra cui nuove disposizioni per il carico statico, la velocità e la sostituzione di componenti come funi, porte e quadri di manovra. Questa nuova edizione punta a migliorare la leggibilità e l'applicazione della norma.

La norma stabilisce i requisiti di sicurezza e conformità per gli interventi di modifica e ammodernamento sugli ascensori esistenti, soprattutto per quelli installati prima del 1999 e non conformi alla vecchia direttiva. I principali aggiornamenti riguardano miglioramenti nella sicurezza come il teleallarme, i sistemi frenanti, la precisione di fermata e l'installazione di componenti come quadri di manovra moderni, promuovendo al contempo l'efficienza energetica e la leggibilità delle norme stesse.



◆ **CONTATTI**
Tel. 0331 469375

◆ **AZIENDA**
ITAL LIFT S.r.l.

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

Principali Aggiornamenti sono:

- **Riferimento Normativo:**
Le nuove normative UNI 10411-1, 2, 11 e 12 (2024) forniscono le linee guida aggiornate per la modifica e la modernizzazione degli ascensori esistenti.
- **Obiettivo:**
Migliorare la sicurezza degli ascensori più vetusti in Italia, applicando standard più rigorosi rispetto alla Direttiva Ascensori e incrementando l'efficienza e la leggibilità delle regole.

- **Ambito di Applicazione:**
Si concentrano su interventi su ascensori elettrici e idraulici non conformi alle direttive europee, rendendo obbligatori specifici adeguamenti.

Cosa Cambia per le Modernizzazioni e lavori di riparazione sugli impianti esistenti:

- **Componenti Obbligatori:**
 - **Teleallarme:** Obbligatorio un dispositivo rispondente alla norma UNI EN 81-28.
 - **Freni:** L'argano deve avere un freno a doppio effetto con contatti di controllo.
 - **Limitatore:** Deve includere un contatto di controllo sulla velocità in salita.
- **Specifiche Tecniche:**
 - **Precisione di Fermata:** In alcuni casi, è richiesta una precisione al piano di +/- 1 cm, con serrature che impediscano lo sblocco delle porte di piano se il pavimento non è allineato.
 - **Luci di Emergenza:** Devono essere presenti in cabina e sul tetto di cabina.
- **Interventi Specifici:**
 - **Sostituzione quadri di manovra:** Obbligatoria per aumentare affidabilità, sicurezza e precisione di fermata.
 - **Gruppo di trazione:** La sostituzione con modelli ad alta efficienza energetica è



consigliata per ridurre i consumi e velocizzare l'installazione.

- **Sistemi di segnalazione:** L'implementazione di sistemi avanzati facilita la comunicazione e la manutenzione proattiva.

Come Aggiornarsi

- **Consulenza Tecnica:**
È importante rivolgersi a un'azienda ascensoristica qualificata per valutare lo stato dell'impianto e pianificare gli interventi in conformità con le nuove normative. Ital lift da più di 40 anni è al vostro servizio per garantirvi sicurezza e affidabilità su tutti gli ascensori.



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

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

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

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

Nel calore, Noi contiamo.



+ 3100

Condomini con sistemi di regolazione e contabilizzazione



+ 85.000

Appartamenti con telelettura consumi e ripartizione spese



+ 600

Studi di Amministrazione condominiale



+ 450

Building Management System
Telecontrollo impianti

Contabilizzazione del calore e acqua con telelettura e ripartizione spese

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



Installazione / sostituzione ripartitori di calore, contatori calore e acqua sanitaria in moduli utenza



Telelettura consumi via radio o M-Bus con centralizzazione dati in remoto



Servizio di telelettura e ripartizione spese, anche in sistemi installati da altre società



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

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



Moduli di termoregolazione e contabilizzazione utente

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



Ampia gamma di soluzioni per tutte le esigenze impiantistiche



Integrazione con sistemi di regolazione ambiente e deumidificazione



Integrazione con i più moderni sistemi di domotica



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



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

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

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

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

ULTERIA
Energia: Controllo e Misura

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

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 1873

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.
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

UnipolSai
ASSICURAZIONI

DVORA MAGAZINE - BELLE SENZA BISTURI

DVORA



Vieni a togliere il doppio mento
senza bisturi



339 7146644 dvora.it

Modello 770 condominiale: la via semplice per gli associati ANAPIC con GeCoMax

◆ SOFTWARE ◆ ADEMPIMENTI

Il Modello 770 è l'adempimento con cui il condominio, in qualità di sostituto d'imposta, comunica all'Agenzia delle Entrate ritenute, versamenti, crediti e compensazioni. Precisione e coerenza sono fondamentali: anche piccoli errori possono tradursi in segnalazioni e avvisi bonari. Con GeCoMAX — incluso nella quota associativa nella versione installata in locale sino a 10 condomini — gli amministratori hanno a disposizione un flusso guidato, dalla preparazione dei dati fino all'invio telematico, con controlli che riducono tempi e rischi, sia per chi affronta il 770 per la prima volta sia per chi gestisce volumi elevati.

I quadri del 770, in breve

Frontespizio

Raccoglie i dati del sostituto d'imposta (condominio), del rappresentante/firmatario e l'eventuale impegno alla trasmissione se l'invio avviene tramite intermediario. Prima di generare il file è opportuno verificare anagrafica, natura giuridica (51) e *codice attività*: dal periodo d'imposta 2025 il codice corretto è 970010 (in sostituzione del 970002). Un codice ATECO

GeCoMAX 360

◆ NOME

GeCoMax360

◆ CONTATTI

info@gecomax360.it

◆ SERVIZI

Software; informatica

errato porta allo *scarto automatico* del file: aggiornare l'anagrafica prima della generazione.

Quadro ST – Ritenute e F24

Riporta le ritenute operate e i *versamenti cumulativi* (es. 1019, 1020) risultanti dai modelli F24. GeCoMAX ricostruisce il quadro attingendo ai modelli confermati e, quando i dati sono omogenei (mese/anno, tributo, cumulativo, gruppo), raggruppa correttamente in un'unica riga, così da allinearsi a quanto presente nel Cassetto Fiscale;

Agenzia
Entrate

770

Modello 770 - 2025

Redditi 2024

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

Quadro SX – Crediti e compensazioni

SX1: gestisce versamenti in eccesso nell'anno. In GeCoMAX si registrano tramite il flag "Versamento in eccesso" (marcatore "RA\ECC"), così da renderli disponibili alle compensazioni in F24 (codice 1628).

SX4: accoglie crediti da anni precedenti; questi possono essere memorizzati e verificati anche in fase di invio. Solo i crediti da 770 già depositati sono compensabili (6782);

Come aiuta GeCoMAX: dal controllo dei dati inseriti, alla verifica dei dati presenti in Agenzia delle Entrate all'invio

Preparazione e coerenza dati: il frontespizio attinge dall'anagrafica del condominio; l'aggiornamento preventivo (CF, denominazione, ATECO 970010) evita blocchi in generazione.

ST da F24: il quadro ST si compila automaticamente partendo da F24 corretti e confermati; è disponibile la gestione massiva e un set di verifiche per prevenire incongruenze (date, codici tributo mancanti o scambiati 1019/1020).

SX e compensazioni: i versamenti in eccesso confluiscono in SX1, i crediti pregressi in SX4; in generazione F24 si attivano le compensazioni con i codici tributo appropriati.

Controllo con Cassetto Fiscale: controllo dei versamenti dichiarati con quelli realmente presenti in cassetto fiscale.

Controllo precedenti dichiarativi: consigliato per verificare coerenza tra CU e 770 e ridurre gli avvisi bonari; in presenza di scostamenti può essere necessario inviare CU integrative o sostitutive;

Invio telematico: si può procedere direttamente (servizio incluso nel canone per la generazione del file; trasmissione a cura del contribuente) oppure tramite intermediario abilitato integrato nel gestionale (firma, invio Entratel, tracciamento, conservazione e



assistenza sugli avvisi bonari). Dopo l'invio, lo stato è consultabile nell'area riservata.

Il manuale operativo (per associati)

Per supportare gli amministratori passo-passo, è disponibile il manuale "Redazione e invio del Modello 770 condominiale con GeCoMAX", strutturato in tre parti:

1. **Generazione del modello** (inclusa nel canone): frontespizio, ST, SX, generazione file e gestione massiva.
2. **Controlli con i pubblici registri:** confronti con Cassetto Fiscale, congruità CU-770, tipologie di anomalie.
3. **Invio e conservazione:** spedizione da software, consultazione esiti, gestione avvisi bonari.

Scarica il manuale (PDF): *inserire link ufficiale qui prima della stampa* oppure acquista il cartaceo su AMAZON.

Perché mettere a disposizione questi strumenti agli associati?

L'associazione investe in strumenti che semplificano il lavoro sia degli amministratori esperti sia di chi affronta il 770 per la prima volta. L'obiettivo è duplice: aumentare la sicurezza fiscale con controlli strutturati e liberare tempo per le attività a maggior valore. GeCoMAX integra best practice di processo e consente di gestire in modo lineare un solo condominio sia centinaia di sostituti, con un flusso che va "dall'inizio all'invio certificato".

ATECO 970010 dal 2025: aggiorna l'anagrafica prima di generare il file (errore = scarto);

ST da F24 confermati: omogeneizza mese/anno/codice tributo/cumulativo; verifica i modelli e le date con il Cassetto.

CU ↔ 770: attiva il controllo di coerenza; in caso di scostamenti valuta CU integrative/sostitutive;
Invio: diretto (file generato dal gestionale) oppure tramite intermediario abilitato integrato, con tracciamento e conservazione.



SOLARE TERMICO
Produzione di Acqua Calda
ed Energia Autonoma

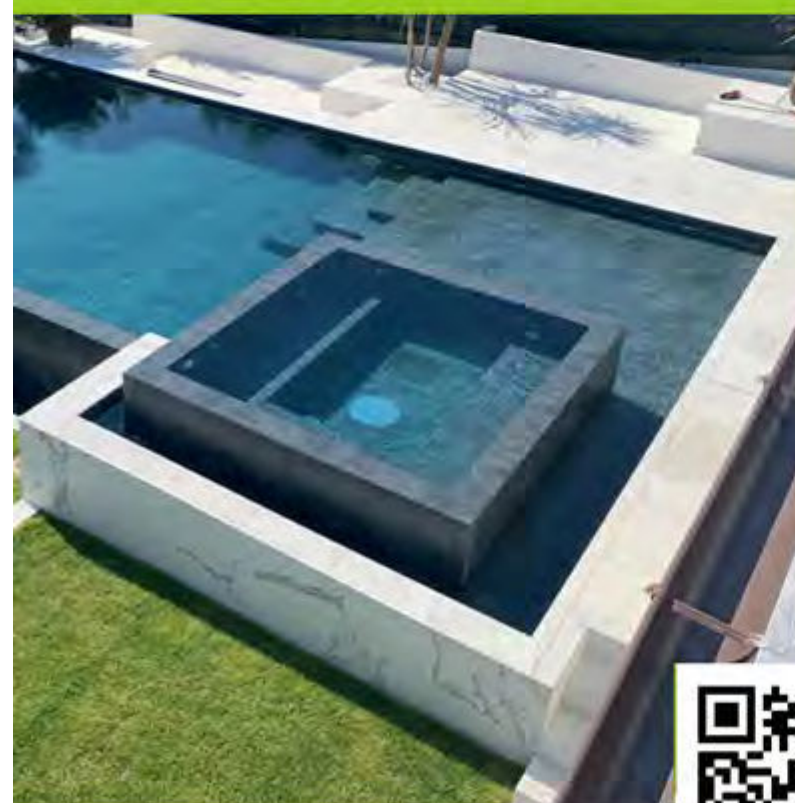


GEOTERMIA
Produzione di riscaldamento
e condizionamento con
impatto ambientale minimo



FOTOVOLTAICO
Produzione di riscaldamento
e condizionamento a
costo 0

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



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



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



Convenzioni stipulate da ANAPIC

Nuove convenzioni stipulate a favore degli amministratori di condominio, per garantire una collaborazione con referenti.

GMV 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.

BLUENERGY ASTOLIA



Continua la Convenzione con **BLUENERGY 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.

ULTERIA



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.

C.S.T EBM



La nuova convenzione con CBS Termic

Un centro operativo per il Condominio Sicuro ed Energeticamente Efficiente che risolve le criticità tecniche e normative di un condominio con un solo strumento integrato una **guida tecnica personalizzata** che accompagna amministratori e condòmini in un

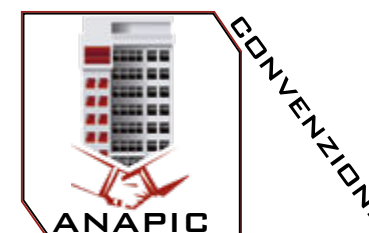
percorso concreto di sicurezza, risparmio e valorizzazione immobiliare.

Con il supporto di ANAPIC, C.S.T. EBM rende possibile un modello evoluto di gestione condominiale, fondato sulla competenza e sulla sostenibilità.

OLTRE ALLE CONVENZIONI CON:



CONVENZIONI



CONVENZIONI

ANAPIC NEWS ◆ NT+CONDOMINIO&IMMOBILI ◆ 7 AGOSTO 2025

Allarme Anapic: amministratori di condominio sempre più soli

L’Anapic – Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini – lancia un forte allarme: oggi, in Italia, la figura dell’amministratore di condominio è sempre più sotto pressione, ostacolata nella gestione ordinaria e straordinaria degli immobili, soprattutto quando si tratta di lavori di messa in sicurezza. «Riceviamo quotidianamente segnalazioni da parte dei nostri associati – dichiara la presidente Lucia Rizzi – che si trovano ad affrontare situazioni estremamente complesse: edifici fatiscenti, impianti non a norma, strutture pericolanti. Ma quando si propone un intervento straordinario, anche se necessario e documentato da perizie tecniche, molti condòmini si oppongono, minimizzano il rischio o si rifiutano di approvare le spese, spesso per una mera questione economica o disinformazione». A peggiorare il quadro, vi è la crescente tendenza a revocare l’amministratore con mezzi poco trasparenti, pur di evitare l’esecuzione di interventi impopolari ma urgenti. «In alcuni casi – prosegue Rizzi – gli amministratori vengono rimossi per aver fatto semplicemente il proprio dovere, nel tentativo di salvaguardare la sicurezza dei condòmini e il valore del patrimonio immobiliare comune. Una prassi inaccettabile». In assenza di un quadro normativo chiaro e protettivo, gli amministratori si trovano così esposti a gravi responsabilità civili e penali, pur agendo nell’interesse collettivo. Una condizione che scoraggia i professionisti e rischia di compromettere la tenuta stessa del sistema condominiale italiano. L’Anapic annuncia che presenterà una proposta di legge, che miri a:

- tutelare gli amministratori di condominio da azioni ritorsive o revoche arbitrarie in caso di segnalazioni di pericolo o necessità di interventi urgenti;
- rafforzare le tutele legali e professionali per chi opera con responsabilità e competenza;
- salvaguardare il patrimonio immobiliare italiano, troppo spesso abbandonato all’incuria e alla litigiosità interna;
- garantire la sicurezza dei condòmini, rendendo obbligatorie determinate azioni correttive a fronte di accertate situazioni di rischio.

«Non possiamo più accettare che chi lavora con serietà venga lasciato solo – conclude la presidente Rizzi – né che si continui a sottovalutare l’importanza di prevenire il degrado degli edifici. La sicurezza non è una scelta, è un dovere. E noi siamo pronti a fare la nostra parte».

Lucia Rizzi
Presidente ANAPIC

ANAPIC NEWS ◆ NT+CONDOMINIO&IMMOBILI ◆ 8 AGOSTO 2025

Conto Termico 3.0:
un’opportunità per l’efficientamento energetico dei condòmini

In un momento in cui l’efficientamento energetico rappresenta una priorità per il patrimonio edilizio italiano, Anapic (Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condominiali), sotto la guida della presidente Lucia Rizzi, lancia un’iniziativa formativa dedicata al Conto Termico 3.0, con un corso di aggiornamento a settembre 2025 rivolto agli amministratori di condominio. Il Conto Termico, gestito dal Gse, è uno strumento di incentivazione che consente di recuperare fino al 65% della spesa sostenuta per interventi di riqualificazione energetica su impianti e involucro edilizio. Il meccanismo si applica anche ai condòmini, che tramite l’amministratore possono accedere ai contributi per:

- Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione o pompe di calore
- Installazione di solare termico
- Miglioramento dell’isolamento termico
- Sistemi di contabilizzazione del calore

«Tropo spesso il Conto Termico è percepito come complesso, ma in realtà è un incentivo diretto, rapido e concreto» spiega Lucia Rizzi. «Anapic ha deciso di supportare gli amministratori con una formazione tecnica e operativa, per rendere questi interventi una realtà nei condòmini italiani». Il corso Anapic, valido ai fini dell’aggiornamento obbligatorio (Dm 140/2014), affronterà nel dettaglio:

- I requisiti tecnici per accedere all’incentivo
 - Il funzionamento del portale Gse
 - La documentazione necessaria e le tempistiche
 - Il ruolo dell’amministratore nella progettazione e nella comunicazione con i condòmini
- Il percorso sarà erogato in modalità mista (online + in presenza) e prevede anche l’intervento di esperti del settore energetico e rappresentanti di ESCo e studi tecnici.
- Le iscrizioni apriranno il 2 settembre sul sito ufficiale: www.anapic.it

ANAPIC NEWS ◆ BENVENUTI IN CONDOMINIO ◆ 6 OTTOBRE 2025

Fine delle detrazioni fiscali per i condòmini: una scelta che penalizza migliaia di famiglie. ANAPIC chiede una proroga urgente

Con la fine delle principali detrazioni fiscali legate alla riqualificazione energetica e strutturale degli edifici condominiali – tra cui il Superbonus e altre agevolazioni – si apre una fase di profonda incertezza per milioni di cittadini italiani. In particolare, per le famiglie che vivono in condòmini vetusti, spesso privi dei requisiti minimi di sicurezza e efficienza energetica, viene meno uno strumento fondamentale per garantire il diritto a un’abitazione dignitosa, sicura e sostenibile. Dal 2021 al 2023 il meccanismo del Superbonus (Super Ecobonus + Super Sismabonus) ha attivato 89 miliardi di euro di spesa in investimenti certificati dall’ENEA, con 403.000 edifici coinvolti nei vari interventi strutturali ed energetici. Nel 2022 gli interventi effettuati grazie a Ecobonus, bonus casa e Superbonus hanno portato a un risparmio energetico di 1,363 Mtep, cifra che rappresenta il 54,3% dei risparmi attesi secondo la traiettoria fissata dal PNIEC per quell’anno. Secondo dati più recenti, al marzo 2024 il valore totale degli investimenti ammessi a detrazione tramite Superbonus è stato pari a 117,2 miliardi di euro, con 494.406 edifici interessati. Di questi, 78,6 miliardi sono riferiti a condòmini. Sempre sui condòmini, l’investimento medio per interventi ammessi a detrazione era di circa 593.580 euro a condominio. In termini di impatto economico e ambientale, lo studio di Gabetti su un campione di condòmini che hanno usufruito del Superbonus segnala una riduzione del fabbisogno energetico del 54% e delle emissioni di CO₂ del 53%. Tuttavia, nonostante queste cifre importanti, la portata complessiva rispetto al patrimonio edilizio nazionale resta moderata: i condòmini sono circa 1,2 milioni in Italia, in cui vivono circa 14 milioni di persone; con il Superbonus sono stati riqualificati in 4 anni circa 132.492 condòmini, ossia poco più dell’11% del totale condominiale, e appena il 4% degli edifici residenziali complessivi. Questi numeri mostrano due aspetti fondamentali: Grande efficacia quando la misura è utilizzata: gli interventi realizzati hanno portato a risparmi energetici, miglioramento della sicurezza, salti di classe energetica e contenimento delle emissioni. Tuttavia, per molte famiglie la barriera rimane l’investimento iniziale, il rischio normativo, la complessità burocratica. Copertura non sufficiente del bisogno: solo una frazione del patrimonio edilizio italiano è stata effettivamente interessata da tali interventi, nonostante la necessità sia molto più ampia, specie nei condòmini multipiano costruiti decenni fa, con carenze strutturali, impianti non a norma, isolamento termico praticamente assente. Alla luce dei dati, l’abolizione o la riduzione delle detrazioni – o il mancato rinnovo – rischiano di lasciare fuori migliaia di condòmini che non riusciranno a deliberare interventi, anche urgenti, per ragioni economiche; aumentare il rischio di degrado e pericolosità degli edifici, con costi superiori se si interviene troppo tardi; rallentare la transizione energetica, con effetti negativi per gli obiettivi climatici che l’Italia e l’Unione Europea si sono posti. In qualità di Presidente ANAPIC chiedo al Governo e al Parlamento: una proroga strutturata delle detrazioni fiscali per la riqualificazione dei condòmini, almeno per quegli edifici che presentano condizioni di rischio strutturale o inefficienza energetica grave; che tale proroga includa una semplificazione normativa e procedurale, per ridurre burocrazia, tempi e incertezze, rendendo possibile deliberare anche solo la messa in sicurezza degli stabili; che si riconosca il principio che queste detrazioni non sono un favore, ma uno strumento di tutela sociale ed ambientale, fondamentale per le famiglie, specialmente quelle a basso o medio reddito; che il Parlamento valuti l’effetto sociale ed economico dei dati presenti — in particolare il fatto che solo circa l’11% dei condòmini sono stati fino ad ora riqualificati con il Superbonus — nel decidere se e come prorogare tali misure. Le famiglie italiane meritano strumenti concreti per migliorare la sicurezza e la qualità delle proprie abitazioni. Una proroga ora non è un costo, ma un investimento per preservare decine di migliaia di edifici, ridurre consumi, garantire sicurezza e dare fiato alle comunità.

Lucia Rizzi
Presidente ANAPIC – Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili e Condomini

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 1873

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

MELZO - Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117

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

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

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

UniSalute
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE