Anno 10 numero 1 - novembre/dicembre 2026

ANAPIC

Gestore di Immobili

BLUENERGY
GRUPPO BLUENERGY
ASTOLIA
VERSO LA SOSTENIBILITÀ E OLTRE



ANAPIC: il futuro della professione...

Amministratori fra innovazione e AI

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

Consuleza dedicata
Forniture Gas e Luce
Energia da fonti rinnovabili
Gas con emissioni compensate
Efficientamento energetico
Gestione online

L'amministratore nell'era dell'intelligenza artificiale

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC



◆ NOME E COGNOME
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE
Presidente Anapic

◆ CONTATTI
presidenza@anapic.it

◆ SOCIAL
Facebook ANAPIC

L'intelligenza artificiale sta trasformando profondamente la professione dell'amministratore, offrendo strumenti capaci di semplificare le attività quotidiane, ridurre gli errori e migliorare l'organizzazione del lavoro. Dalla gestione dei documenti all'analisi dei dati, fino alla comunicazione con clienti e collaboratori, l'IA può rendere molti processi più rapidi ed efficienti.
La tecnologia, però, non sostituisce il professionista: ne rafforza le competenze. Esperienza, responsabilità, capacità decisionale e rapporto umano restano elementi fondamentali. L'amministratore del futuro dovrà quindi saper integrare innovazione e professionalità, utilizzando l'intelligenza artificiale come un valido supporto per offrire servizi più precisi, tempestivi e di qualità.
Come Presidente della categoria degli amministratori, ritengo che l'intelligenza artificiale rappresenti una grande opportunità di crescita e innovazione per la nostra professione. Può aiutarci a gestire con maggiore rapidità documenti, scadenze, contabilità e comunicazioni, migliorando l'efficienza e la qualità dei servizi offerti.
È però fondamentale ricordare che la tecnologia deve rimanere uno strumento al servizio del professionista. L'intelligenza artificiale non può sostituire l'esperienza, il senso di responsabilità, la capacità di mediazione e il rapporto di fiducia con le persone.
Il nostro compito, come categoria, è accompagnare questo cambiamento attraverso formazione, regole chiare e un utilizzo consapevole dei nuovi strumenti, nel rispetto della riservatezza e della tutela dei dati.
L'amministratore del futuro non sarà sostituito dall'intelligenza artificiale, ma dovrà imparare a conoscerla e a utilizzarla con competenza, prudenza ed etica professionale.

Lucia Rizzi





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**.

ASTOLIA
GRUPPO BLUENERGY

astolia.it

EPC
Contratti EPC
Servizio Energia
Conduzione e Manutenzione
CER
Contabilizzazione
Impianti fotovoltaici

IN QUESTO NUMERO: parliamo Della sicurezza nei condomini grazie a un servizio completo dei nostri partner, alla collaborazione con il Gruppo Bluenergy Astolia, alle attività formative organizzate dall'ANAPIC per l'aggiornamento continuo degli amministratori. Parliamo dei nuovi strumenti legati all'intelligenza artificiale in grado di migliorare i servizi e i comfort nel condominio. Approfondimenti giuridici dei nostri legali riguardo alla prorogatio, ai danni da infiltrazioni e agli affitti brevi. Un numero ricco di articoli e di attività per i professionisti del settore, con la grande novità del TESTO REALIZZATO DALLA PRESIDENTE Lucia RIZZI: **"Amministrare Oggi il Condominio"**, un numero da non perdere!

SOMMARIO

Editoriale

L'amministratore nell'era dell'intelligenza artificiale 3
Lucia Rizzi

Punto giuridico

L'amministratore *in prorogatio* 8
Francesco Maria Galli

I danni da infiltrazioni sono danni che riguardano l'appartamento e i suoi proprietari 10
Roberto Rossi

Affitti brevi in condominio: quando il regolamento può vietarli 12
Filippo Pellegrino

Redazionale

Domusnet: l'universo digitale in condominio 6
Domusnet

Le tra bugie che raccontiamo sulle spese di riscaldamento 14
Bluenergy e Astolia

Ascensori GMV 17
GMV

Controllare tutto non significa avere tutto sotto controllo 18
GeCoMax

Nasce Partenrs per la PRIMA soluzione di SICUREZZA dedicati ai CONDOMINI 22
Protecta / Proenergy

Anapic News

WebinarAnapic l'11novembre 2026 su Anagrafe e Registri 24

Premiazione Presidente ANAPIC Lucia Rizzi 26

Novità: in uscita il libro amministrare Oggi il Condominio a cura di Lucia Rizzi 29

Rassegna stampa 30

ANAPIC Gestore di Immobili

Anno 10 - numero - novembre/dicembre 2026

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
Certificato nr 390562

Domusnet: l'universo digitale in condominio

◆ REDAZIONALE ◆ DIGITALIZZAZIONE E INNOVAZIONE

Chi siamo:
DomusNet nasce con l'obiettivo di unire lo storico mondo dell'amministrazione condominiale all'odierno universo del digitale, caratterizzato da opportunità inedite, mezzi efficienti e metodologie di lavoro "smart".

Mission:
Mettiamo a disposizione dei professionisti dell'amministrazione condominiale una vasta gamma di soluzioni innovative e orientate alla digital transformation con l'obiettivo di semplificarne e migliorarne i processi di lavoro.

Perché sceglierci:
Il nostro team è in grado di accompagnare l'Amministratore nei mutamenti che gradualmente vengono introdotti nel mercato condominiale. Negli anni ci siamo specializzati in diversi campi, concependo e sviluppando molteplici servizi a supporto delle attività ordinarie e straordinarie dell'amministratore e con un occhio sempre rivolto all'era del web 3.0.

L'approccio:
Il nostro approccio è caratterizzato da un modello innovativo di relazione tra azienda e cliente. DomusNet instaura infatti un rapporto continuativo di simbiosi e sostegno con l'Amministratore, in modo tale che quest'ultimo possa acquisire il know-how necessario e le capacità operative più moderne per competere nel mercato attuale.
Indipendentemente dalle dimensioni dei suoi concorrenti, il nostro cliente è in grado di elevarsi e spiccare, avendo sempre vicino un partner affidabile come DomusNet.
Rappresentiamo la scelta esclusiva dei professionisti più qualificati del settore, ed è per loro che investiamo regolarmente in ricerca e sviluppo. Grazie agli investimenti che abbiamo già sostenuto, il nostro servizio può vantare un costo competitivo rispetto a quanto venga richiesto oggi da diversi altri soggetti.

LE FASI DEL NOSTRO LAVORO
Principi, istruzione e formazione: ecco le nostre parole chiave.
L'amministratore viene accompagnato passo dopo passo nell'adeguamento alla nuova normativa e, allo stesso tempo, si libera di adempimenti che pesano

◆ NOME
DOMUSNET

◆ CONTATTI
Via Caviglia 3, 20139 Milano
Email: info@domusnetsrl.it
Telefono 02 81 19 84 42

◆ PRODUZIONE
Siti

sullo studio in termini di tempi e costi.

1 **ANALISI IN STUDIO**
Un esperto DomusNet viene nel tuo ufficio per esaminare struttura e processi e definire la soluzione migliore per le tue esigenze.

↓

FORMAZIONE
2 Tecnici specializzati si occupano di seguire e formare il tuo personale, direttamente da te!

↓

DATA MANAGEMENT
3 Il tuo lavoro divente più semplice! Nell'applicazione del GDPR ti aiutiamo a gestire i dati, online e offline.

↓

CONSULENZA PRIVACY
4 il nostro team legal si rende disponibile a supportarti con una consulenza personalizzata

↓

SOLUZIONE
5 Con noi non sei mai solo! Controlliamo il tuo sistema o lo aggiorniamo seguendo la continua evelouzione della normativa

↓

LAVORO DIGITALIZZATO
Reso disponibile a tutti gli utenti sul portale di DomusNet o sul sito dell'Amministratore

DOMUSNET

ADEGUAMENTO PRIVACY

GDPR

a norma del Regolamento UE 679/16

GDPR? Nessuna preoccupazione.

Con DomusNet il passaggio dal "passato" al "presente" è questione di un attimo. Il nostro team, con il supporto di collaboratori delle commissioni UNI in materia di Privacy, ha lavorato per creare il prodotto che si è dimostrato il più performante sul mercato.

Via Caviglia 3, 20139 Milano - Email: info@domusnetsrl.it - Telefono 02 81 19 84 42

L’amministratore in *prorogatio*

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ PROROGATIO



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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

Innanzitutto vediamo quali sono i casi in cui l’Amministratore di Condominio rimane in carica in *prorogatio*. Tale ipotesi si verifica quando l’assemblea non delibera la revoca o il rinnovo della nomina dell’Amministratore con un quorum sufficiente, ossia con un numero di voti favorevoli inferiore rispetto alla maggioranza prevista dall’art. 1136, comma II c.c. Altro caso ricorre quando l’Amministratore rimanga in carica un anno, col rinnovo di un’ulteriore anno, e successivamente non venga posto all’OdG la conferma / nomina dell’Amministratore stesso o non si raggiunga la maggioranza ex art. 1136 comma II c.c. L’art. 1129 comma X c.c., prevede che “*L’incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L’assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*”.

Giova precisare che l’Amministratore in *prorogatio* conserva i poteri gestori dello stabile, anche se, diversi commenti, sostengono che in tale fase l’Amministratore debba provvedere solo all’ordinaria amministrazione. A mio avviso tale orientamento non tiene conto di quanto dispone l’articolo 1130, comma I n. 1 c.c. ove si prevede che l’Amministratore deve: “*eseguire le deliberazioni dell’assemblea, convocarla annualmente per l’approvazione del rendiconto condominiale di cui all’articolo 1130-bis e curare l›osservanza del regolamento di condominio*”, così come l’Amministratore deve provvedere a disciplinare l’uso delle cose comuni, a riscuotere le spese condominiali non pagate, provvedere al pagamento dei fornitori, eseguire gli adempimenti fiscali e le altre incombenze necessarie per l’amministrazione. Alla luce di tale previsione mi chiedo come l’Amministratore, anche se non nominato o confermato con il quorum di legge, possa non dare corso a quanto sopra illustrato, così come non debba eseguire i lavori di carattere straordinario urgente e di messa in sicurezza dello stabile, e, qualora l’assemblea condominiale dovesse decidere di far eseguire dei lavori straordinari, previa costituzione del relativo fondo, l’Amministratore, benchè in *prorogatio*, possa sottrarsi al di lui obbligo di dar corso alle delibere assembleari.

L’Amministratore durante questa fase, che potremmo definire di “incertezza”, deve comunque portare avanti il suo incarico nell’interesse del Condominio, percependo il relativo compenso.

Sul punto mi hanno lasciato perplesso alcune sentenze, le quali hanno stabilito che l’Amministratore in *prorogatio* non ha diritto a percepire alcun compenso. Come se un professionista, che porta avanti il suo lavoro può mantenere sé stesso, l’ufficio, la spesa dei gestionali, del pc, del personale ecc., senza incassare alcunché. Tali sentenze, anche se sotto un profilo giuridico portano avanti un ragionamento logico che personalmente non condivido, arrivano a delle conclusioni che sono da respingere. Ma andiamo per gradi.

Tale orientamento si fonda su una interpretazione letterale dell’articolo 1129 comma VIII c.c., il quale prevede: “*Alla cessazione dell’incarico l’amministratore é tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*”. Il Tribunale partenopeo ha previsto che “*L’amministratore in prorogatio, infine, per espressa previsione di cui all’art. 1129, VIII comma, c.c., può compiere i soli atti strettamente necessari ed urgenti nell’interesse del condominio ma senza diritto ad ulteriori compensi, ovvero senza diritto alla percezione di alcun emolumento, eccettuato il rimborso delle anticipazioni sostenute*”. Il Tribunale di Napoli prosegue ancora: “*In conclusione, alla cessazione dall’incarico, per scadenza del termine annuale di proroga tacita dello stesso, l’amministratore non più in carica, in mancanza di pattuizione espressa che disponga diversamente, perde diritto alla percezione di compensi (giacché sarebbe necessario un nuovo accordo espresso sulla misura del compenso ed in forza dell’art. 1129, VIII comma, c.c.). L’amministratore, quindi, in relazione al periodo in cui è stato in prorogatio pur avendo il perdurante dovere, fino alla nomina del nuovo amministratore, di compiere le attività urgenti in favore del - fra le quali anche la predisposizione dei rendiconti di gestione - non ha diritto a compensi per tali attività*” (Tribunale di Napoli, Sez. VI Civile, sent. n. 5036/2025).

Il consiglio che potrei dare, ricavato da quanto scritto poc’anzi dal giudicante, è quello di pattuire in sede di assemblea che venga comunque riconosciuto l’emolumento all’Amministratore, benché in regime di prorogatio in quanto non confermato.

Il Tribunale di Massa ha ribadito l’orientamento suddetto, nel passaggio della sentenza del 01/08/2025 ove leggiamo “ *l’amministratore, in relazione al periodo in cui è stato in prorogatio, pur avendo il perdurante dovere, fino alla nomina del nuovo amministratore, di compiere le attività urgenti in favore del condominio - fra le quali anche la predisposizione dei rendiconti di gestione - non ha diritto a compensi per tali attività*” (Tribunale di Massa, sent. n. 432/2025). Anche il Tribunale di Massa arriva a tali conclusioni seguendo un ragionamento giuridico, che tuttavia lo scrivente non condivide, poiché, percorrendo questa strada il malcapitato Amministratore dovrà non solo compiere le attività urgenti, ma anche predisporre i rendiconti senza percepire alcun compenso.

In senso difforme s’è espressa la Suprema Corte, statuendo quanto di seguito massimato: “*In tema di condominio, l’amministratore dimissionario o cessato dall’incarico conserva, in regime di prorogatio, tutte le attribuzioni di cui all’art. 1130 c.c., ivi comprese la predisposizione e sottoposizione all’assemblea del bilancio preventivo, la riscossione dei contributi e la percezione del compenso deliberato, anche dopo la riforma di cui alla l. n. 220/2012, salvo diversa manifestazione di volontà dell’assemblea; la previsione dell’art. 1129, comma 8, c.c., secondo cui, alla cessazione dell’incarico, l’amministratore è tenuto a svolgere le sole attività urgenti senza diritto ad ulteriori compensi, non attiene alla limitazione dei poteri in prorogatio ma disciplina soltanto la responsabilità dell’amministratore rispetto alle attività urgenti poste in essere dopo la cessazione effettiva, senza che sia intervenuta proroga assembleare o presunta*” (Cassazione Civile, Sez. II Civile, sent. n. 424 del 08.01.2026). In questo caso la frase della Cassazione “*salvo diversa manifestazione di volontà dell’assemblea”,* dovrebbe essere interpretata nel senso che l’assemblea condominiale deve prevedere espressamente che l’Amministratore in regime di *prorogatio* non ha diritto a percepire il compenso.

L’argomento poc’anzi trattato è sicuramente di grande interesse per l’attività dell’Amministratore di Condominio, poiché va ad incidere direttamente sulla sua sfera economica. La riforma del Condominio che era stata prevista nel disegno di legge “GARDINI” non aveva affrontato tale tematica, che invece riveste un’importanza fondamentale. Sarebbe stato sufficiente, sempre secondo il parere di chi scrive, che l’articolo 1129 comma VIII c.c. fosse stato modificato cancellando la parte finale dove si prevede “*senza diritto ad ulteriori compensi*” per evitare le interpretazioni che ho riportato da parte di alcuni Tribunali.

8 Marzo 2026



I danni da infiltrazioni sono danni che riguardano l'appartamento o i suoi proprietari?

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ SPESE RELATIVE A INFILTRAZIONI

La domanda sembra avere poco senso e la risposta esatta sembra essere la prima.

La risposta però è controintuitiva. Per Cass. 26902 del 2026 "In tema di condominio, l'obbligazione di risarcire il danno arrecato all'unità immobiliare di un condomino per effetto di infiltrazioni o comunque di danno riconducibile alla cosa comune, azionato ai sensi dell'art. 2051 c.c., ha natura extracontrattuale e non costituisce obbligazione propter rem. Ne consegue che tale obbligazione non si trasferisce, con l'alienazione dell'unità immobiliare, dall'alienante all'acquirente, ma grava esclusivamente su chi rivestiva la qualità di condomino-proprietario al momento del verificarsi dell'evento dannoso. Il successivo acquirente non è tenuto, nei rapporti interni, al rimborso pro quota delle somme versate al condominio a titolo di risarcimento del danno e spese legali riferibili a fatti anteriori al suo acquisto, dovendo la relativa pretesa essere rivolta verso i proprietari-condomini in carica all'epoca del fatto illecito".

Questa la massima.

In parole più semplici, se il proprietario di un immobile viene danneggiato dalla cosa comune, il diritto al rimborso e al risarcimento rimane in capo a lui anche se vende l'immobile.

In queto caso, perciò, non si applica l'art. 63 disp att c.c che tante volte viene citato nelle aule di giustizia. Si applica invece l'art. 2051 c.c.

Se ci si riflette, è perfettamente logico: io sono stato leso nel godimento del mio bene ed è pertanto logico che ogni forma di ristoro di tale lesione spetti a me, anche se, magari, nel momento in cui viene erogata, io non son più proprietario del bene in questione.

Che è poi quanto accaduto nel caso di specie.

Come spesso accade, infatti, il denaro è stato corrisposto molto dopo che il fatto si era verificato, che la causa era iniziata e che l'originario proprietario aveva venduto.

Dai principi di diritto sopra citati la Cassazione ha dedotto che l'acquirente di un immobile rientrante in un condominio non è tenuto al risarcimento se il fatto dannoso si è verificato prima del suo acquisto, dovendo rispondere del danno il proprietario dell'unità immobiliare al momento del fatto.



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

E che cosa succede se ci sono due responsabili, e cioè il costruttore che edificò un immobile affetto da vizi e difetti e il condominio che nulla ha fatto per rimuoverli? Per Cass. civ., Sez. II, Ordinanza, 02/10/2026, n. 26117 Quando il danno all'unità immobiliare di proprietà esclusiva è ricondotto non al solo vizio originario di costruzione (oggetto dell'azione ex art. 1669 c.c. contro il costruttore), ma alla condotta del condominio, che omette nel tempo gli interventi necessari di manutenzione e adeguamento delle parti comuni (nella specie: mancata coibentazione delle facciate, con conseguenti fenomeni di condensa e muffa), l'illecito imputato al condominio ai sensi dell'art. 2051 c.c. ha natura permanente. Esso si identifica nel mantenimento dello stato di fatto dannoso sino alla sua eliminazione e si configura come autonomo rispetto all'originario illecito costruttivo".

Abbiamo quindi due responsabili diversi, tenuti al pagamento in misura diversa e in forza di norme diverse. Per evitare di essere tenuto a risarcimento di una parte dei danni, perciò, il condominio dovrà attivarsi diligentemente ed eliminarli (salvo poi magari chiedere al costruttore di essere rimborsato delle somme spese).

Per evitare una corretta ripartizione delle responsabilità tra costruttore e condominio, è altamente consigliabile "scattare una fotografia" dello stato dell'immobile prima di iniziare gli interventi manutentivi.

Per "scatto della foto" non si intenda però un semplice click dell'otturatore. E neanche una perizia di parte. Sarò necessario un accertamento tecnico, non contenzioso, ma da compiersi in tribunale (o dal giudice di pace a seconda della gravità del danno) e da opporre poi al costruttore nel caso di giudizio – che forse in questo caso si riuscirebbe a evitare insieme al corrispondente aggravio di spese.



Affitti brevi in condominio: quando il regolamento può vietarli

◆ LEGALE ◆ CONDOMINIO ◆ AFFITTI BREVI - REGOLAMENTO

Il principio affermato dal Tribunale di Milano: il divieto degli affitti brevi dell'intero appartamento non può essere presunto, ma richiede un'attività concretamente assimilabile a quella ricettiva oppure disagi effettivamente dimostrati.
Il regolamento condominiale non fa scattare automaticamente un divieto generale delle locazioni brevi. Per stabilire se l'attività sia vietata occorre leggere la clausola applicabile, verificare come l'immobile viene realmente gestito e considerare l'eventuale presenza di servizi aggiuntivi continuativi. Restano decisivi anche i pregiudizi allegati e la loro prova concreta.



◆ NOME E COGNOME
Filippo Pellegrino
◆ PROFESSIONE
Avvocato

Il Tribunale di Milano, con la sentenza 21 ottobre 2026 n. 8078, ha ricondotto la questione degli affitti brevi a una valutazione concreta, che non può esaurirsi nella durata ridotta del soggiorno. La semplice messa a disposizione temporanea dell'intero appartamento non è, di per sé, sufficiente a trasformare la locazione in un'attività ricettiva né a rendere automaticamente operante un divieto condominiale generale.
Una locazione breve dell'intero appartamento può essere vietata quando le modalità effettive con cui viene svolta la rendono assimilabile a un'attività ricettiva. La stessa conclusione può essere giustificata quando l'utilizzo arreca disagi o pregiudizi al condominio, purché tali conseguenze siano concretamente provate e non soltanto ipotizzate.
Il punto centrale è quindi distinguere tra il contenuto del regolamento e la realtà dell'attività esercitata. Il testo regolamentare deve essere interpretato verificando se la limitazione riguarda davvero la locazione breve dell'intero appartamento oppure attività diverse, caratterizzate da un'organizzazione e da modalità di fruizione proprie dell'ospitalità professionale.

La durata breve del soggiorno è un elemento rilevante, ma non decisivo da sola. Per comprendere la natura dell'utilizzo occorre guardare a come l'alloggio viene offerto e gestito: da un lato, la semplice concessione temporanea dell'intera unità abitativa; dall'altro, un servizio organizzato di ospitalità che presenti caratteristiche ulteriori rispetto alla mera disponibilità dell'immobile.
Nella locazione breve dell'intero appartamento, l'ospite utilizza temporaneamente l'unità abitativa secondo un rapporto che resta riconducibile alla disponibilità dell'immobile. Il fatto che il soggiorno sia destinato a durare pochi giorni non basta, senza altri elementi, a equiparare questa modalità a un albergo o a una struttura ricettiva.
Diversa può essere la situazione quando l'attività è accompagnata da servizi aggiuntivi continuativi e da una gestione organizzata dell'ospitalità. L'offerta stabile di prestazioni ulteriori, insieme alle modalità concrete di accoglienza, assistenza e gestione dei soggiorni, può indicare un'attività non più limitata alla locazione dell'appartamento, ma assimilabile a un servizio alberghiero o ricettivo.
L'accertamento deve comunque essere svolto caso per caso. Non ogni soggiorno breve, né ogni servizio accessorio considerato isolatamente, determina automaticamente la natura ricettiva dell'attività: assumono rilievo l'insieme delle modalità di gestione, la continuità dei servizi eventualmente offerti e la concreta destinazione dell'immobile.

Il significato delle clausole su alberghi, pensioni e camere in affitto
Un divieto regolamentare riferito ad alberghi, pensioni o camere in affitto non si traduce automaticamente in un divieto generale delle locazioni brevi dell'intero appartamento. Le formule utilizzate nel regolamento devono essere lette secondo il loro significato effettivo, senza estenderne l'ambito oltre quanto il testo consenta.
L'interpretazione deve inoltre confrontarsi con la concreta destinazione dell'immobile e con le modalità con cui l'attività viene svolta. La semplice messa a disposizione dell'intero appartamento per soggiorni di breve durata può restare distinta dall'esercizio di una struttura ricettiva; il divieto può operare, invece, quando la clausola, valutata nel suo contesto, riguardi anche un'attività sostanzialmente alberghiera o comunque organizzata come servizio ricettivo.

La prova dei disagi e dei pregiudizi
L'opposizione dei condomini non può fondarsi soltanto sulla durata breve dei soggiorni o sull'ipotesi che la presenza di ospiti diversi nel tempo determini, di per sé, problemi alla vita condominiale. Occorre individuare quali disturbi o pregiudizi sarebbero prodotti dall'attività e collegarli concretamente alle sue modalità di svolgimento. Devono quindi essere considerati e, quando contestati, dimostrati gli eventuali effetti sull'uso delle parti comuni, sulla sicurezza, sulla quiete o sul regolare godimento degli appartamenti. Non bastano affermazioni generiche o timori astratti: la valutazione richiede elementi concreti, riferiti all'attività effettivamente esercitata e non alla sola possibilità che un affitto breve possa creare disagi.
Nessun via libera indistinto agli affitti brevi
La sentenza non legittima indistintamente ogni affitto breve e non esclude che il regolamento condominiale possa porre limiti validi. La conclusione dipende, anzitutto, dal contenuto della clausola: occorre stabilire che cosa vieti realmente e se il divieto sia riferibile alla concreta attività svolta nell'appartamento.
Rilevano poi le modalità effettive dell'attività, compresa l'eventuale offerta continuativa di servizi propri di una struttura ricettiva, nonché gli eventuali pregiudizi concretamente provati. Il principio affermato impone dunque una verifica caso per caso: né la qualificazione come affitto breve basta da sola a renderlo lecito, né la generica presenza nel regolamento di un richiamo ad alberghi, pensioni o camere in affitto basta da sola a vietarlo.



Le tre bugie che raccontiamo sulle spese di riscaldamento

◆ NEWS ANAPIC ◆ CONSUMI ENERGETICI

Tre convinzioni diffuse nella gestione degli impianti condominiali che, dietro un'apparente semplicità, nascondono questioni tecniche ed economiche spesso sottovalutate.

Il riscaldamento rappresenta una delle voci più importanti del bilancio condominiale e, non a caso, uno degli argomenti che più frequentemente alimentano discussioni durante le assemblee.

Eppure, quando si parla di consumi, manutenzione e investimenti, alcune convinzioni vengono considerate verità assolute, anche se la realtà è spesso più articolata.

Cambiare la caldaia significa necessariamente risparmiare? Una bolletta più bassa indica che l'impianto funziona meglio? Il contratto di manutenzione più economico è davvero quello più conveniente?

Sono domande apparentemente semplici, ma le risposte possono riservare qualche sorpresa. Vediamo perché.

1. «Abbiamo cambiato la caldaia, quindi consumeremo molto meno»

La sostituzione di una vecchia caldaia con un generatore più moderno ed efficiente è certamente un intervento utile. Tuttavia, non sempre produce i risparmi che ci si aspetta.

Il motivo è semplice: la caldaia è soltanto uno degli elementi che determinano i consumi energetici di un edificio.

La distribuzione del calore, la regolazione delle temperature, il bilanciamento dell'impianto e le caratteristiche dell'edificio contribuiscono tutti al risultato finale.

Una caldaia a condensazione, ad esempio, può avere ottime prestazioni sulla carta, ma se lavora costantemente a temperature troppo elevate o all'interno di un impianto mal regolato, parte del suo potenziale di risparmio viene inevitabilmente perso.

È un po› come acquistare un›automobile con un motore molto efficiente e utilizzarla sempre nelle condizioni meno favorevoli: la tecnologia è valida, ma il risultato dipende anche da come viene utilizzata.

La questione, quindi, non è soltanto quale caldaia installare, ma come far funzionare al meglio l'intero impianto.

Per questo motivo, prima di affrontare un investimento, è importante valutare il sistema nel suo complesso

BLUENERGY
Udine - Viale Venezia, 430
bluenergy.online
ASTOLIA
GRUPPO BLUENERGY
Milano - Via A. Pizzoni, 7
astolia.it
◆ SERVIZI
energia

e definire obiettivi di risparmio realistici, possibilmente verificabili attraverso il confronto dei consumi.

2. «Quest'anno abbiamo speso meno, quindi siamo diventati più efficienti»

È una delle conclusioni più frequenti quando si esaminano i bilanci condominiali. Se la spesa per il riscaldamento diminuisce, viene naturale pensare che l›impianto abbia funzionato meglio.

Ma non è necessariamente così.

La spesa energetica dipende da diversi fattori: il prezzo del combustibile, le condizioni contrattuali, l'andamento climatico e, naturalmente, la quantità di energia consumata.

Un inverno particolarmente mite può ridurre sensibilmente i consumi anche in presenza di un impianto poco efficiente. Allo stesso modo, un aumento del prezzo del gas può far crescere la bolletta nonostante un miglioramento delle prestazioni energetiche.

Per comprendere se un edificio stia realmente consumando meno è quindi necessario andare oltre il semplice confronto economico.

Uno degli strumenti più utili è l'analisi dei consumi in relazione ai **gradi giorno**, un indicatore che permette di tenere conto, con le opportune verifiche, delle diverse condizioni climatiche tra una stagione e l'altra.

Non servono necessariamente analisi particolarmente complesse: già un monitoraggio regolare dei consumi e pochi indicatori ben scelti possono fornire informazioni preziose.

In definitiva, spendere meno è certamente una buona notizia. Capire perché si è speso meno è ciò che permette di valutare la qualità della gestione energetica.

3. «Il miglior contratto di manutenzione è quello che costa meno»

Quando un amministratore deve confrontare diverse offerte per la manutenzione della centrale termica, il prezzo rappresenta inevitabilmente uno dei principali criteri di scelta.

È comprensibile: il canone è una voce di spesa chiara, immediatamente confrontabile e facilmente spiegabile in assemblea.

Ma due contratti apparentemente simili possono prevedere servizi molto differenti.

La frequenza dei controlli, le attività di regolazione, la prevenzione dei guasti, i tempi di intervento e l'attenzione alle prestazioni energetiche possono incidere in modo significativo sulla qualità della gestione.

Un impianto che funziona senza guasti evidenti, infatti, non è necessariamente un impianto che funziona in modo efficiente. Regolazioni non ottimali o anomalie trascurate possono generare maggiori consumi per intere stagioni, senza manifestarsi attraverso problemi immediatamente riconoscibili.

Il rischio è quindi quello di ottenere un piccolo risparmio sul canone annuale, sostenendo però costi superiori per energia, riparazioni o interventi straordinari.

Questo non significa che un contratto più costoso sia automaticamente migliore. Significa piuttosto che **la convenienza di un servizio di manutenzione dovrebbe essere valutata considerando non soltanto il prezzo, ma anche ciò che il servizio è concretamente in grado di garantire.**

Il vero risparmio nasce dalle scelte consapevoli

Le tre convinzioni che abbiamo esaminato hanno un elemento in comune: si concentrano su un singolo aspetto della gestione, trascurando il quadro complessivo.

Una caldaia nuova non garantisce automaticamente minori consumi. Una bolletta più bassa non dimostra necessariamente una maggiore efficienza. Un contratto di manutenzione economico non assicura il minor costo complessivo.

Per un amministratore condominiale, questo non significa dover diventare un esperto di impianti termici, ma saper riconoscere l'importanza di una valutazione tecnica corretta e affidarsi a professionisti capaci di motivare le proprie proposte con dati e risultati concreti.

Oggi le tecnologie disponibili, i sistemi di monitoraggio e i nuovi modelli di gestione energetica consentono di superare molte delle valutazioni basate esclusivamente sull'esperienza o sulle impressioni.

Il vero salto di qualità consiste nel passare dal semplice controllo delle spese alla capacità di comprendere e migliorare le prestazioni energetiche del condominio.

Perché, in fondo, il risparmio migliore non è quello che appare sulla prima bolletta, ma quello che si riesce a mantenere e dimostrare nel tempo.



CSDM

ANAPIC - OPEN DAY FORMATIVO



CSDM
Via Enrico Caviglia 3 - 20139 Milano

Martedì 24 Novembre 2026 ore 9:30 - 12:30, a seguire rinfresco

PROGRAMMA

Saluti: Presidente Lucia Rizzi

AMIANTO ED ANALISI DEI RISCHI
Aggiornamenti normativi, obbligatorietà ed adempimenti

- **AMIANTO: D.Lgs. 213/2025**
  Cosa cambia, chi è coinvolto e come adeguarsi
- **CENSIMENTI: ESEMPI PRATICI**
  L'esperienza sul campo
- **DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI (DVR)**
  Obbligo non delegabile per il Datore di lavoro
- **DOCUMENTO UNICO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI INTERFERENZIALI (DUVRI)**
  Tutela per gli Appaltatori ed il Datore di lavoro

Relatore: Ing. Angelo Savino

REGISTRO ANAGRAFE SICUREZZA
Sicurezza condominiale e gestione documentale: obblighi normativi e strumenti operativi

- **OBBLIGHI NORMATIVI DELL'AMMINISTRATORE**
  Riferimento all'art. 1130 del CC, alla gestione del RAS e alla conservazione della documentazione tecnica degli edifici
- **SOLUZIONI DOMUSNET**
  Organizzare e monitorare la documentazione, individuare eventuali carenze documentali e supportare una gestione più efficiente e consapevole degli adempimenti legati alla sicurezza condominiale.

Relatore: Dott. Davide Bussoli

Conclusioni:
ANAPIC Presidente Lucia Rizzi

EVENTO FORMATIVO GRATUITO
L'evento prevede il rilascio di 1 credito formativo DM 140/2014
Prenotazione obbligatoria tramite LINK FORM
Per ulteriori informazioni: segreteria@anapic.it

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

ASCENSORI GMV

GMV LIFT SYSTEMS

L'ascensore è un investimento con un ciclo di vita di **30 anni**, che vale il **50% dell'immagine** di una casa e il **50% della sua efficienza**. Per legge deve avere un servizio efficiente e sicuro. L'ascensore è una complessa macchina meccatronica. Come tutte le macchine di questo tipo ha bisogno di un servizio di ricambi e tutoring per il ciclo di vita per essere efficiente.



Al momento dell'acquisto, si deve avere quanto sopra contrattualmente; altrimenti la **"vera" proprietà** dell'ascensore è di chi lo ha costruito e può fornire i ricambi, o, se l'impianto è assemblato, i ricambi saranno di difficile reperibilità e la gestione dell'ascensore sarà alquanto complicata.

GMV, grazie all'estensione di garanzia **GMV 10/30** sul materiale data al momento dell'acquisto, che può essere trasformata in contratti di manutenzione totale, e alla tecnica **GLOCAL,** ti assicura un ascensore con queste caratteristiche, che, a parità di prezzo con i migliori della concorrenza, può darti nel suo ciclo di vita **4 grandi vantaggi:**

01 **Seguire la Direttiva Europea 2024/1799 e avere la "vera" proprietà dell'ascensore**

02 **Un risparmio nel ciclo di vita dell'impianto, che, nell'attuale mercato, può arrivare al valore dell'acquisto dell'ascensore**

03 **Un risparmio nell'acquisto fino al 15% nella soluzione fluitronic *no oil***

04 **Un migliore servizio, anche del 30% nell'attuale mercato, grazie al modello GLOCAL**

Chi è GMV

GMV è una multinazionale 100% italiana presente sul mercato da 68 anni, che opera in tutto il mondo. Oltre 1 milione di ascensori nel mondo sono equipaggiati con tecnologia GMV. Progetta e produce interamente i componenti principali dell'ascensore. Non effettua né montaggi, né manutenzioni. Utilizza la tecnica GLOCAL, universalmente usata, che comporta che il prodotto sia fabbricato da un'azienda globale, ma sia fornito, unitamente ai servizi connessi, da una piccola azienda locale di fiducia dell'acquirente e/o dal dealer locale del produttore globale al fine di offrire prestazioni sempre migliori. Diversi settori operano con la tecnica GLOCAL. Le auto si comprano, ad esempio, da conconcessionario e non dal produttore.



CHIEDI UN'OFFERTA DEL NOSTRO PRODOTTO AL TUO ASCENSORISTA DI FIDUCIA (LUI CERTAMENTE CI CONOSCE) **E A NOI**

Beneficia del bonus statale attualmente previsto:
RIDUZIONE DEL COSTO FINO AL 50%
al netto del recupero del credito d'imposta

Per sapere di più sul prodotto GMV e sulla tecnica GLOCAL visitate il sito web www.gmv.it

Controllare tutto non significa avere tutto sotto controllo

◆ NEWS ANAPIC ◆ DURC VERIFICA ◆ INGEGNERE BIGNAMI

Dal presidio personale al presidio del processo nella verifica del DURC

«Il DURC preferisco controllarlo io». È una frase comprensibile. Chi firma, decide e risponde del proprio operato vuole vedere con i propri occhi. Il controllo personale dà una sensazione immediata di presidio: apro il documento, leggo l'esito, confronto la data e so di avere fatto ciò che dovevo fare.
Il problema nasce quando quella sensazione diventa l'unica prova dell'affidabilità del controllo. Aver verificato personalmente un documento dimostra che quella verifica è stata eseguita. Non dimostra che tutti i casi siano stati intercettati, che nessun pagamento sia arrivato senza uno stato definito o che un collega possa ricostruire la decisione quando chi ha effettuato il controllo non è presente.



Il presidio non consiste nel ripetere ogni gesto, ma nel rendere visibili stato ed eccezioni.

GeCoMAX 360

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

Il punto, quindi, non è scegliere tra prudenza e automazione. È capire quale forma di presidio protegga meglio il lavoro dello studio.

Una distinta quasi pronta

Immaginiamo una distinta di pagamento. Le fatture sono state registrate, gli importi tornano e il conto corrente è pronto. Manca soltanto il DURC dell'impresa di pulizie. Qualcuno apre la cartella del fornitore, cerca fra le e-mail, controlla se il documento sia il più recente, legge l'esito e confronta la scadenza con la data del pagamento. Se manca qualcosa, la pratica si ferma. Se nel frattempo arriva una telefonata, bisogna anche ricordare da dove ripartire.
Sono gesti brevi e proprio per questo tendono a rimanere fuori da ogni progettazione. Un minuto non sembra meritare una procedura. Ma quel minuto contiene diverse domande: il controllo è applicabile? Il documento è presente? È ancora valido? Qualcuno lo ha già verificato? Se il caso è anomalo, chi deve decidere che cosa fare?

Nessuna domanda è particolarmente difficile. La fragilità nasce dal fatto che tutte devono tornare nella testa di una persona, ogni volta. Il processo non conserva uno stato: conserva, nel migliore dei casi, un PDF.
Il documento prova Lo stato decide

Il DURC deve restare disponibile come documento. È la prova alla quale tornare quando occorre verificare il contenuto o approfondire un'anomalia. Ma al momento del pagamento il processo non ha bisogno soltanto di sapere dove sia archiviato il file. Deve sapere a quale fornitore si riferisce, quale stato esprime, fino a quando quello stato sia utilizzabile e se esista una condizione che richieda una decisione.

Questa distinzione è semplice ma cambia il controllo. Il documento prova; lo stato alimenta la decisione. Se possediamo il PDF ma ogni volta dobbiamo aprirlo, leggerlo e ricostruire il suo rapporto con il pagamento, abbiamo risolto l'archiviazione. Non abbiamo ancora governato il flusso.

La rilevanza del controllo non è teorica. Nell'ordinanza 9 febbraio 2022, n. 4079, la Corte di Cassazione ha esaminato una controversia nella quale la documentazione contributiva dell'impresa di pulizie aveva inciso sul percorso di un pagamento condominiale. Nel caso concreto, la sospensione del pagamento era stata valutata alla luce dell'articolo 1460 del codice civile. Il richiamo non autorizza generalizzazioni automatiche: ogni situazione richiede la propria valutazione. Mostra però una cosa essenziale. L'esito del controllo può modificare una decisione economica già pronta per essere eseguita.

Proprio perché il controllo conta, affidarlo ogni volta a ricerca, memoria e ricostruzione non è una forma superiore di prudenza. È una dipendenza organizzativa.
Quattro evidenze più forti del controllo personale
Un processo affidabile non chiede all'amministratore di fidarsi di una casella verde. Deve produrre evidenze leggibili e verificabili. Nel caso del DURC, almeno quattro.

La prima è la copertura: tutti i pagamenti che richiedono una valutazione devono arrivare al punto di decisione con uno stato. Non basta dimostrare che alcuni documenti siano stati controllati; occorre sapere se esistano casi passati senza essere classificati.

La seconda è lo stato definito: regolare, anomalo, non applicabile con motivazione oppure ancora da valutare. «Non applicabile» e «non valutato» non sono sinonimi. Il primo è un esito; il secondo è un vuoto nel processo.

La terza è l'eccezione assegnata. Il caso ordinario deve poter proseguire senza occupare l'attenzione del professionista. Il caso mancante, scaduto, irregolare o incerto deve invece uscire dal flusso comune e arrivare alla persona che possiede competenza e responsabilità per decidere.

La quarta è la ricostruibilità. Se un pagamento viene eseguito o sospeso, deve essere possibile comprendere quali informazioni fossero disponibili, quale regola sia stata applicata e chi abbia gestito l'eventuale eccezione. Il controllo non diventa affidabile perché è automatico; diventa affidabile quando è verificabile.
Queste quattro evidenze sono più robuste della frase «me ne occupo sempre io». Non perché svalutino l'esperienza dell'amministratore, ma perché la rendono utilizzabile proprio dove serve.

La responsabilità resta dove serve giudizio

Automatizzare una parte del controllo non significa delegare alla macchina la decisione professionale. Significa separare ciò che è deterministico da ciò che richiede giudizio.

Un sistema può verificare se il documento esiste, associarlo al fornitore, confrontare una scadenza con la data utile e segnalare una condizione anomala. Non può trasformare ogni irregolarità in una decisione preconfezionata. L'amministratore deve restare dove la regola finisce: valutare il caso concreto, approfondire ciò che non torna, decidere se e come procedere, motivare la scelta.

Anche l'automazione può sbagliare. Un dato può essere incompleto, una regola può non coprire un caso, un'associazione può essere errata. Per questo un buon processo non nasconde l'incertezza dietro un semaforo rassicurante. Mantiene accessibile il documento, rende visibili le eccezioni e permette di ricostruire il percorso.

La tecnologia non riduce la responsabilità. Può però evitare che la responsabilità venga consumata leggendo cento volte date che una regola è in grado di confrontare.

Dal fare ogni controllo al governare tutti i controlli

Nel presidio personale l'indicatore implicito è quante verifiche una persona riesca a eseguire. Nel presidio del processo interessa invece quante pratiche arrivino alla decisione con uno stato definito e quante anomalie vengano intercettate prima di trasformarsi in blocchi o urgenze.

È un cambio di ruolo, non una ritirata. Le persone smettono di essere l'ultimo strato di sicurezza incaricato di ricordare tutto. Diventano progettisti delle regole e gestori delle eccezioni. Il sistema prende in carico le ripetizioni; il professionista conserva la valutazione.

La stessa domanda può essere rivolta a molti altri passaggi dello studio: polizze, certificazioni, contratti, scadenze, documenti dei fornitori. Per ciascuno si può verificare se esistano copertura, stato, eccezione e traccia. Se uno di questi elementi manca, il controllo probabilmente vive ancora nella testa di qualcuno.

Controllare personalmente tutto può sembrare la forma più alta di prudenza. Ma il vero presidio non consiste nel poter dire «l'ho fatto io». Consiste nel poter dimostrare che nessun caso che richiedeva un controllo è passato senza uno stato, senza una decisione e senza una traccia.

Il professionista non deve essere presente in ogni gesto. Deve essere presente in ogni scelta che richiede davvero la sua competenza.

Riferimenti essenziali

Corte di Cassazione, Sezione II civile, ordinanza 9 febbraio 2022, n. 4079.
Codice civile, articolo 1460.
D.M. 30 gennaio 2015, Semplificazione in materia di documento unico di regolarità contributiva.
INPS e INAIL, servizio DURC Online.



SOLARE TERMICO
Produzione di Acqua Calda ed Energia Autonoma

GEOTERMIA
Produzione di riscaldamento e ricondizionamento con impatto ambientale minimo

FOTOVOLTAICO
Produzione di riscaldamento ericondizionamento 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

Nasce la Partnership per la PRIMA soluzione di SICUREZZA dedicata ai CONDOMINI

◆ REDAZIONALE ◆ SICUREZZA IN CONDOMINIOI



PROTECTA PROENERGY

◆ CONTATTI

email: ***protectagroup.it***
tel: ***800 778 779***

PROTECTA

I nostri SERVIZI



NESSUN PENSIERO PER LA GESTIONE

Tutto compreso: installazione, assistenza e assicurazione

Rete Installatori

Oltre 300 tecnici professionisti abilitati su tutto il territorio. Installazione programmata entro 15 giorni.

- Collaudo completo in loco
- Certificazione a regola d'arte

Installazione e configurazione incluse

Manutenzione Totale

Manutenzione ordinaria e monitoraggio continuo dello stato di batterie e connettività dell'impianto.

- Aggiornamenti software continui
- Diagnosi automatica da remoto

Nessun costo imprevisto futuro

Polizza Vittoria

Assicurazione inclusa per ogni impianto in partnership con Vittoria Assicurazioni.

- Fino a 3.000€ di danni perimetrali
- Copertura uscita pattuglia privata

Copertura assicurativa inclusa

Soluzione CONDOMINIO PROTECTA

Un KIT per aumentare la sicurezza e tutti i servizi inclusi

Acquisto con pagamento con 36 mesi di servizi inclusi, **DIRETTAMENTE nella fattura Proenergy**



Servizi inclusi per 36 mesi

- Centrale Operativa H24
- Antipanico / Assistenza SOS
- Installazione e Manutenzione Incluse
- Assicurazione

OPERATIVITÀ SNELLA

Come attivare la soluzione in 4 passaggi immediati

1

Scelta del Pacchetto

L'amministratore seleziona il Kit Base o individua a catalogo le prime estensioni per lo stabile.

Zero perdite di tempo

2

Delibera Assemblea

Forniamo la bozza di delibera e la sintesi costi pronta per l'inserimento all'Ordine del Giorno.

Pronta per l'OdG

3

Installazione Diretta

Il tecnico abilitato interviene direttamente per il montaggio entro 15 giorni dalla delibera.

Senza sopralluoghi a vuoto

4

Upgrade & Analisi in Loco

Durante la posa, il tecnico mappa i punti critici e consiglia eventuali estensioni e sensori aggiuntivi.

Ottimizzazione sul posto

PROTECTA PROENERGY GAS, LUCE & SERVIZI ENERGETICI

Attiva la sicurezza per i tuoi condomini in tutta semplicità

I consulente **Proenergy-Protecta** sono a disposizione per aiutarti a proporre la soluzione all'assemblea e a individuare la configurazione ideale.

Numero Verde Gratuito
800 778 779

Sito Ufficiale
protectagroup.it

Webinar Anapic l'11 novembre 2026 su Anagrafe e Registri

◆ NEWS ANAPIC ◆ FORMAZIONE

ANAPIC – Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili e Condomini –

annuncia il Webinar di Aggiornamento dedicato agli amministratori di condominio, che si terrà mercoledì 11 novembre 2026 alle ore 17:00.

L'incontro sarà introdotto dalla Presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, che aprirà i lavori evidenziando l'importanza dell'aggiornamento professionale e della corretta gestione documentale e privacy negli stabili.

Il corso verterà su temi di grande rilevanza operativa:

- Registro di Anagrafe Condominiale Obblighi, modalità di compilazione, responsabilità dell'amministratore.
- RAS – Registro delle Attività di Sorveglianza Funzioni, adempimenti e gestione delle attività di controllo.
- Trattamento dei dati personali Privacy, misure di sicurezza, responsabilità e implicazioni operative.

I contenuti saranno sviluppati da due relatori di comprovata esperienza:

- Dott. Cesare Frascadore – per la parte teorica, con approfondimenti normativi e inquadramento degli adempimenti.
- Avv. Roberto Rossi, già relatore ANAPIC – per l'analisi dei casi pratici e delle implicazioni giuridiche connesse agli obblighi dell'amministratore, con esempi concreti e situazioni ricorrenti nella gestione condominiale.

Il webinar rappresenta un'occasione formativa qualificata, utile per affrontare con competenza e consapevolezza gli adempimenti richiesti dalla normativa vigente.

1 credito riconosciuto per la formazione continua ex dm140 /2014.





Premiazione Presidente ANAPIC Lucia Rizzi

◆ NEWS ANAPIC ◆ RICONOSCIMENTI

Grande soddisfazione per il prestigioso riconoscimento conferito alla presidente Rizzi, prima classificata nella sua categoria tra le eccellenze del condominio. Un risultato ancora più significativo in un settore prevalentemente maschile, nel quale le donne devono tuttora affrontare discriminazioni e difficoltà.
Un premio meritato, frutto dell'impegno profuso in numerosi ambiti per innalzare il livello professionale della categoria e accompagnarla verso un futuro sempre più innovativo. In un mondo in continua evoluzione, anche con il supporto dell'intelligenza artificiale, resta centrale il valore della risorsa umana: il condominio ha bisogno di ascolto, presenza e competenza.
Questo riconoscimento premia una presidente che rappresenta gli amministratori a livello nazionale e si fa portavoce di una professione ancora troppo poco valorizzata. Complimenti alla nostra presidente Rizzi!







CONDOMINIO PIÙ

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

TUTELI IL CONDOMINIO DA CONTROVERSIE LEGALI E PER RESPONSABILITÀ CIVILE

PROTEGGI GLI IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI

RIPARI I DANNI RAPIDAMENTE CON ARTIGIANI QUALIFICATI

Unipol, sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

Chiamaci per usufruire dei vantaggi della convenzione ANAPIC - ASSIMASTER SRL

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

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

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

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

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

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

Unipol



documentipostali

Posta Power

Powered by documentipostali

DOCUMENTI POSTALI
unito a **POSTA POWER**

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

Novità: in uscita il libro Amministrare Oggi il Condominio a cura di Lucia Rizzi



Amministrare oggi il condominio, in uscita a fine mese, raccoglie alcune delle storie più significative della vita condominiale, talvolta ironiche, altre volte drammatiche.
Il libro approfondisce il ruolo dell'amministratore nella complessa gestione del condominio contemporaneo e racconta il contributo di professionisti e aziende specializzate, impegnati a offrire servizi innovativi e sempre all'avanguardia. Un testo coinvolgente, da leggere tutto d'un fiato.
Per informazioni e prenotazioni è possibile contattare la segreteria ANAPIC.

A GENNAIO LA PRESENTAZIONE DEL LIBRO



Amministrare oggi il condominio nasce da vent'anni di esperienza, formazione e impegno nel mondo della gestione immobiliare. Prima donna fondatrice di una realtà professionale fino ad allora prevalentemente maschile, Lucia Rizzi racconta un percorso costruito al fianco degli amministratori, degli ordini professionali e delle scuole di formazione.

Il libro unisce competenza e vita vissuta: accanto all'evoluzione della professione trovano spazio storie vere, raccolte nei condomini, che mostrano fragilità, insofferenze, conflitti e bisogni delle persone. Perché amministrare un immobile significa, prima di tutto, entrare in relazione con chi lo abita.

Un testo per conoscere il condominio da una prospettiva nuova: una fotografia variegata dell'umanità che vive dietro ogni porta e un viaggio affascinante in un mondo ancora poco conosciuto, capace di raccontare molto più di quanto immaginiamo.

Questo libro è dedicato a mia madre, che continua a vivere dentro ogni mia scelta e alla quale avevo fatto una promessa: portare avanti con coraggio, passione e dignità il cammino intrapreso, senza arrendermi davanti alle difficoltà. A lei va il mio ringraziamento più profondo, insieme a quello rivolto a tutte le persone che, ogni giorno, accompagnano e sostengono questo percorso: un'esperienza intensa, complessa e spesso faticosa, sempre più simile a una vita in trincea, ma illuminata dalla forza delle relazioni, dalla fiducia e dalla consapevolezza di non essere mai davvero soli.





UNISALUTE 360°

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

PERSONALIZZA LA TUA COPERTURA CON PACCHETTI AGGIUNTIVI

RISPARMIA CON TARIFFE AGEVOLATE PRESSO STRUTTURE CONVENZIONATE CON SISALUTE*

PROTEGGI LA TUA FAMIGLIA CON UNA COPERTURA AMPIA

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

Quando si parla di salute, UniSalute risponde.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIMASTER ASSICURATORI DAL 1973

MELZO · · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

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

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

Anapic News ◆ Norme&Tributi Plus ◆ 13 novembre 2026

Evento gratuito Anapic a Milano il 24 novembre

Anapic comunica di aver organizzato un evento formativo gratuito dedicato agli aggiornamenti normativi in materia di amianto, valutazione dei rischi, sicurezza condominiale e gestione della documentazione tecnica. L'incontro si terrà martedì 24 novembre 2026, dalle ore 9:30 alle 12:30, presso CSDM, in via Enrico Caviglia a Milano.

L'iniziativa nasce con l'obiettivo di offrire ad amministratori di condominio, professionisti, datori di lavoro e operatori del settore indicazioni concrete per interpretare correttamente le novità normative e affrontare con maggiore consapevolezza i relativi obblighi.

«Con questo appuntamento, Anapic vuole promuovere una cultura della prevenzione fondata sulla conoscenza, sulla formazione continua e sulla corretta gestione della documentazione», dichiara Lucia Rizzi, presidente di Anapic. «La sicurezza degli edifici e delle persone richiede attenzione costante, competenze aggiornate e strumenti operativi efficaci. Il nostro impegno è aiutare gli amministratori e tutti i professionisti coinvolti a comprendere gli adempimenti e a tradurli in azioni concrete, nell'interesse dei condòmini e dell'intera collettività».

Amianto e analisi dei rischi

La prima parte dell'evento sarà dedicata agli aggiornamenti normativi in materia di amianto, con un approfondimento sul Dlgs 213/2025. Saranno illustrate le principali novità, i soggetti coinvolti e le azioni necessarie per adeguarsi correttamente.

Attraverso esempi pratici di censimento e casi maturati sul campo, verranno inoltre analizzati gli obblighi relativi al Documento di valutazione dei rischi (DVR), responsabilità non delegabile del datore di lavoro, e al Documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI), strumento fondamentale per la tutela degli appaltatori e dello stesso datore di lavoro. Gli approfondimenti tecnici saranno affidati ad Angelo Savino.

Registro Anagrafe Sicurezza e obblighi dell'amministratore

La seconda parte dell'incontro approfondirà il Registro Anagrafe Sicurezza (RAS), con particolare attenzione agli obblighi normativi, alla sicurezza condominiale e alla corretta gestione della documentazione.

Saranno esaminati gli obblighi dell'amministratore, anche in riferimento all'articolo 1130 del Codice civile, alla gestione del RAS e alla conservazione della documentazione tecnica relativa agli edifici. Uno spazio specifico sarà dedicato alle soluzioni DomusNet, pensate per organizzare e monitorare i documenti, individuare eventuali carenze documentali e favorire una gestione più efficiente e consapevole degli adempimenti.

I lavori saranno aperti dai saluti della presidente di Anapic, Lucia Rizzi, alla quale saranno affidate anche le considerazioni conclusive.

L'evento è gratuito con prenotazione e prevede il rilascio di 1 credito formativo ai sensi del Dm 140/2014.

Lucia Rizzi
Presidente ANAPIC



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

ASS|MASTER
ASSICURATORI DAL 1973

MELZO · · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

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

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