



# Administratore manager®

ANAPIC



Riqualificare gli edifici storici... ora è possibile....



# S.E. Servizi Ecologici S.R.L.

## Bonifiche Amianto - Soluzioni Ambientali



BONIFICHE ETERNIT



BONIFICHE FRIABILE



BONIFICHE PAVIMENTI



BONIFICHE SERBATOI



IMPERMEALIZZAZIONI



TERRE CONTAMINATE

- BONIFICA SITI CONTAMINATI
- DISMISSIONI IN AMBITO CIVILE ED INDUSTRIALE
- BONIFICA CANALI AEREAULICI
- LAVAGGI E PULIZIE INDUSTRIALI
- INSTALLAZIONE DI NUOVE COPERTURE
- LATTONERIE
- SPURGHII POZZI NERI
- NOLEGGIO PIATTAFORME E SOLLEVATORI TELESOPICI A CALDO E FREDDO
- NOLEGGIO GRU SU CAMION
- NOLEGGIO CASSONI SCARRABILI
- DEMOLIZIONI DI SERVIZIO IN AMBITO CIVILE E INDUSTRIALE
- TRASPORTO DI RIFIUTI PERICOLOSI E NON PERICOLOSI



S.E. Servizi Ecologici S.r.l.



Sede operativa: Via Privata delle Valli, 2 - 24040 Suisio (BG) ☎ 035 995919 ✉ info@serviziecologicsrl.it

Sede Fiscale e Operativa: Via Vincenzo Bellini, 2 - 89022 Cittanova (RC) ☎ 0966 660371 ✉ sesofiosandro@libero.it

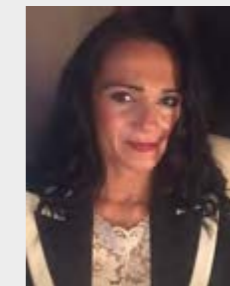
Sede Impianto Trattamento Rifiuti: località Tacconi, snc - 89022 Cittanova (RC) ☎ 0966 662022 ✉ seimpianto@gmail.com

capitale sociale € 900.000,00 - se.serviziecologici@gigapec.it - www.serviziecologicsrl.it

## La crisi energetica e gli amministratori di condominio

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Eccoci! Siamo sempre alla "resa dei conti"... Apparentemente superata la crisi del Covid 19, oggi siamo qui in prima linea, a combattere quella economica. In tutti i condomini, dove le persone sono già state "fiaccate" dalla pandemia, adesso si sconta pure il blocco complessivo dell'economia, nazionale e internazionale, con contraccolpi ai quali non siamo per niente abituati. Al fine di arginare la criticità di una povertà dilagante - tra costi energetici altissimi e minacce alla sopravvivenza dell'essere umano, con un conflitto incontenibile ai confini d'Europa - noi di Anapic ci stiamo impegnando nel valutare e scegliere le migliori società che erogano energia elettrica, promuovendo impianti fotovoltaici finalizzati al risparmio energetico. In questo modo possiamo tentare di salvaguardare i pochissimi euro rimasti nei portafogli delle famiglie italiane, nella necessità di affrontare le indispensabili spese condominiali. Una tra le più efficaci "soluzioni" da noi scelte è l'innovativo brevetto conosciuto in Italia, Europa, Svizzera e USA: il "Black Box Green". Anapic lo promuove per "efficientare" ogni tipo di edificio, grazie alla sua collocazione nella centrale termica: sfruttando un suo particolare sistema meteo-predittivo, è in grado infatti di effettuare il controllo climatico dell'edificio stesso, attraverso particolari "sensori" altamente tecnologici.



◆ NOME E COGNOME  
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE  
Presidente Anapic

◆ CONTATTI  
presidenza@anapic.it



◆ SOCIAL  
Facebook ANAPIC

Grazie al nuovo "Black Box Green" sarà quindi possibile un monitoraggio costante delle temperature in ogni condominio, consentendo di realizzare un risparmio medio variabile tra il 20 e il 30% in Bolletta, già dal giorno dopo la sua collocazione. Si tratta insomma di un prezioso strumento di "building automation", da utilizzare anche in caso di superbonus 110%. La sua "straordinarietà" è anche di permetterne l'impiego in stabili storici o di pregio, nei quali sia impossibile procedere al superbonus, non potendo installare pannelli fotovoltaici o realizzare "cappotti" per proteggere dalle basse temperature. Di ultima generazione, aiuterà la transizione verso il condominio del futuro, insieme alle **bacheche interattive**, utili al controllo di servizi al condominio da remoto, per l'accensione e lo spegnimento delle luci, l'attivazione di telecamere e tanti altri optional, che fino a ieri sembravano fantascienza e oggi sono realtà. In questo modo, con tali preziosissime innovazioni tecnologiche, l'amministratore manager assume sempre di più un ruolo "cardine", favorendo il miglioramento della vita quotidiana di chi abita condomini piccoli e grandi, antichi o modernissimi. Inoltre - da tener presente nel caso si effettuino tali scelte "strategiche" al risparmio - sarà sempre possibile poi far ricorso a un "noleggio operativo", che permetterà di ammortizzare l'onere fino a 5 anni. Insomma: da noi di Anapic ci si aspetta sempre il meglio, per quanto concerne la gestione e il confort dei condomini... Per questo motivo, io - che appartengo orgogliosamente a questa qualificata categoria professionale - mi riprometto sempre di essere all'avanguardia in questo continuo sforzo innovativo, per soddisfare chi si aspetta sempre tanto e di più, anche in tempi difficili come i nostri.



**S.E. Servizi Ecologici S.R.L.**

Bonifiche Amianto - Soluzioni Ambientali



## Alla cortese attenzione degli Amministratori di Condominio iscritti ad ANAPIC

### Rinnovata la convenzione tra ANAPIC e SE SERVIZI ECOLOGICI SRL per supportarVi nei condomini in caso di presenza AMIANTO

Specifica convenzione stipulata dalla presidenza con figure specializzate che operano nel settore, convenzione di cui i Condomini potranno avvalersi se necessario

#### COSA DEVI SAPERE AMMINISTRATORE:

**Iaddove sprovvisti di report d'indagine e/o di protocollo di gestione M.C.A. e nomina di Responsabile Rischio Amianto, di contattare ANAPIC per avviare la procedura prevista dalla convenzione.**

Fin dall'entrata in vigore del Decreto Ministeriale del 06/09/94 gli amministratori devono verificare l'eventuale presenza di Manufatti Contendenti Amianto (M.C.A.) presso le strutture da loro gestite mediante l'esecuzione di un'indagine ambientale condotta da personale in possesso di comprovate competenze.

A fronte dell'esito dell'indagine ambientale condotta può scaturire la necessità che il Condominio si adoperi affinché sia organizzato un sistema documentale/operativo di gestione dei Materiali Contendenti Amianto.

Laddove si evidenzi la presenza di M.C.A. il Condominio è sostanzialmente tenuto a dar luogo a tutte le attività previste dal D.M. 06/09/94 così come recepite e declinate dal Piano Regionale Amianto della Lombardia (D.G.R. 8/1526 del 22/12/05), ed in particolare:

- **notificare ad ATS gli esiti dell'indagine,**
- **stilare un programma di interventi tesi alla bonifica mediante rimozione e/o messa in sicurezza dei M.C.A. individuati,**
- **nominare Responsabile Rischio Amianto, redigere un Piano di Manutenzione e Controllo,**
- **informare gli occupanti della struttura in merito alla presenza di M.C.A.,**
- **verificare periodicamente lo stato di conservazione dei M.C.A. e l'eventuale rilascio di fibre negli ambienti in cui sono installati i M.C.A..**

**Francesco Sofio**  
Mobile 348 4078201

#### IN QUESTO NUMERO

Dopo il lancio lo scorso luglio del "Condominio sociale", Anapic si sta impegnando oggi nella proposta delle migliori scelte in materia di energia e risparmio energetico, protagonista il fotovoltaico. Senza dimenticare due proposte innovative per la "Building Automation": il nuovo brevetto "Black Box Green", installato nella centrale termica di condomini vecchi e nuovi, che grazie a un sistema meteo-predittivo consente risparmi notevoli nel riscaldamento degli ambienti. E poi, un vero e proprio salto nel futuro: la bacheca interattiva condominiale, in grado di assicurare un controllo da remoto di ogni stabile amministrato (attivazione telecamere, accensione e spegnimento luci e tanti altri optional 4.0).

## SOMMARIO

### Editoriale

- La crisi energetica e gli amministratori di condominio **3**  
*Lucia Rizzi*
- Donne che lottano per i diritti di altre donne **19**  
*Carmelo Ferraro*

### Punto giuridico

- Installazione di un ripetitore sul lastrico solare: il quorum per deliberare dipende dalla natura del contratto **20**  
*Augusto Cirila*
- Il condominio in conflitto di interessi deve essere convocato dall'assemblea **26**  
*Francesco Maria Galli*
- La casa è dove si trova il cuore **28**  
*Andrea Pirrotta*
- Sulla prova diretta e contraria della condominialità di un bene **30**  
*Roberto Rossi*

### Interviste

- Intervista all'amministratrice Ilaria Modarelli **33**  
*intervista di Stefano Valera*

### Redazionale

- Black Box Watch<sup>3</sup> predictive saving comfort **6**  
*Black Box srl*
- Anapic ha siglato un accordo con CSI NEXT **10**  
*CSI NEXT*

- Ecospi e saniEVOLUTION: ancora una volta a servizio dell'amministratore del Condominio **12**  
*Ecospi*
- Risparmiare il doppio! **14**  
*Waterg*
- Condomotica MBIT srl: per dar vita al condominio 4.0 **24**  
*mbit*

### Notizie Anapic

- Anapic apre a Bologna **16**
- Collaborazione tra Anapic e il Comune di Vimodrone **17**
- Corso di aggiornamento per amministratori di condominio **27**
- La consulenza assicurativa dei nostri esperti Gianfranco Pintaldi **36**

### Anapic News

- Black Box Green: contro il caro bollette **39**
- Attivato a Vimodrone sportello Anapic per le consulenze condominiali **39**
- Anapic ha siglato un accordo con CSI NEXT **39**



Rivista di informazione e cultura della gestione condominiale e patrimoniale a cura di Anapic  
Anno 6 - numero 4 - ottobre 2022

**PRESIDENTE**  
Lucia Rizzi

**DIRETTORE RESPONSABILE**  
Alan Rizzi

**REDAZIONE**  
Stefano Valera

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

**EDITORE**  
ANAPIC  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI  
VIALE VITTORIO VENETO, 24 - 20124 - MILANO  
segreteria@anapic.it  
www.anapic.it  
REGISTRAZIONE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO nr. 62 del 7 febbraio 2017

**COPYRIGHT**  
ANAPIC  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI  
Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati, ne è vietata anche la riproduzione parziale.

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

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista Amministratore Manager (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:  
[editore@amministratoremanager.it](mailto:editore@amministratoremanager.it)  
[direttore@amministratoremanager.it](mailto:direttore@amministratoremanager.it)  
[redazione@amministratoremanager.it](mailto:redazione@amministratoremanager.it)



**ANAPIC**



Certificato nr 390562

# Black Box Watch<sup>3</sup> predictive saving comfort

◆ SISTEMA METEO PREDITTIVO ◆ CENTRALI TERMICHE E FRIGORIFERE ◆ RISPARMIO ENERGETICO

**BLACK BOX WATCH<sup>3</sup> è in grado di ridurre dal 15 al 30% ed oltre, i Consumi Energetici degli edifici climatizzati.**

Dalla villa al condominio fino al grande palazzo direzionale, terziario od industriale, sfruttando in tempo reale e nelle 24 ore successive la conoscenza delle Variazioni Meteorologiche garantendo in automatico le Temperature Costanti Indoor di Comfort (DPR 74/2013).

## SISTEMA METEO PREDITTIVO

**Blackbox Green ed il Centro Epson Meteo (ora Meteo Expert)**, società leader nella ricerca applicata e di previsione in ambito meteorologico e climatologico fra le più accreditate a livello internazionale, hanno realizzato un accordo tecnologico per lo scambio interattivo di dati meteo necessari alla corretta gestione degli impianti di climatizzazione estiva ed invernale. Dall'accordo sono scaturite **applicazioni brevettate Web Based** che producono servizi ad alto valore aggiunto per i professionisti nel mondo energetico, quali: **installatori e manutentori evoluti, ege, ESCo, prosperity management, facility management, studi di progettazione** e per i clienti finali, quali: **enti pubblici e privati, industrie, banche, assicurazioni, ospedali, case di cura, hotel e condomini**. Un servizio esclusivo per ottimizzare la Gestione del Sistema Edificio – Impianto, come indicato nelle linee guide **ENEA**



**BLACK BOX**®

- ◆ NOME: BLACKBOX GREEN srl
- ◆ SEDE LEGALE:  
Via San Giovanni Evangelista, 9  
41042 - Fioriano Modenese (MO)
- ◆ CONTATTI: [www.blackboxgreen.com](http://www.blackboxgreen.com)



## PRINCIPIO DI FUNZIONAMENTO DI BBWATCH<sup>3</sup>

**Ridurre le ore di funzionamento delle centrali di produzione d'energia in automatico da 300 ad oltre 800 ore annuali con risparmi medi in bolletta dal 15 ad oltre il 30%**

Gli sprechi energetici delle centrali di produzione d'energia sono causati principalmente, oltre che dal frequente scorretto dimensionamento dell'impianto e dalla non sempre regolare manutenzione, **da regolazioni impiantistiche sempre asincrone rispetto alle dinamiche climatiche esterne; caratteristica comune a tutti i sistemi tradizionali di regolazione, anche di ultima generazione.** A ciò si aggiunge una

BLACK BOX WATCH<sup>3</sup> BUILDING PREDICTIVE SAVING & COMFORT

## CONVENZIONE



programmazione di funzionamento che non tiene conto dei fenomeni climatici esterni sempre più irregolari e variabili nel breve periodo che **devono quindi essere previsti in anticipo, prima che si generi lo spreco.**

## BLACK BOX WATCH<sup>3</sup>

### UN SISTEMA BREVETTATO UNICO NEL SETTORE IoT

**Cosa garantisce il Sistema Meteo Predittivo Black Box WATCH<sup>3</sup>? Il sistema, prodotto in Italia da Blackbox Green Srl, utilizzando algoritmi e logiche di Machine Learning Predittivi, integrate con Modelli Evoluti di Previsione Climatica, analizza i comportamenti del sistema Edificio-Impianto, indipendentemente dalle logiche degli apparati di regolazione in campo e gestisce il funzionamento degli impianti di climatizzazione, garantendo sempre il livello di comfort desiderato dall'utente e/o imposto dalla Norme, con risparmi medi in bolletta dal 15 al 30% ed oltre.**

**Una rivoluzione tecnologica innovativa nel mondo IoT che abbandona le logiche tradizionali di regolazione dirette dell'impianto, sempre asincrone rispetto alle dinamiche del clima esterno; soluzioni ormai superate da nuove tecnologie che si integreranno fra breve anche col mondo della Blockchain, proprio come Black Box Watch<sup>3</sup>.**

**Black Box Watch<sup>3</sup>, con le analisi in Real Time sui dati Meteo, calcola i Gradi Giorno in continuo, prende decisioni con comandi ON/OFF o modulanti ed elimina le ore inutili di funzionamento degli impianti di climatizzazione e di energia consumata a causa del ritardo di regolazione dell'impianto. Tutto ciò garantendo le temperature interne costanti programmate secondo le Norme UNI EN, e il DPR 74/2013 (ex DPR 412/1993), con controllo totale sulla Piattaforma Black Box.**

**La Soluzione Wireless Black Box WATCH<sup>3</sup> è la prima rete MESH completamente alimentata a batteria con una du-**

**rata prolungata (5 anni medi) la cui rete intelligente di tipo Self-Healing ("Auto-Riparante") con tecnologia FPCC è con un ampio spettro di frequenza, per il flusso dei dati efficienti e veloci. Non occorrono ripetitori e si possono integrare, ampliare e spostare con facilità, sempre, con alte prestazioni.**

## APPLICAZIONI:

**Calcoli delle medie per le misurazioni delle zone, Allarmi per analisi status della rete, Raccolta dati su Cloud Connessione fino 100 Trasmettitori Wireless**

## Comunicazione del Gateway:

- Rete MESH non punto-punto: senza ripetitori
- Modbus RTU e Modbus TCP/IP
- Bacnet MSTP e Bacnet IP
- 6x 0-10v Output
- Connessione in Cloud





# BLACK BOX®

## CRISI ENERGETICA E CARO BOLLETTE?

CONVENZIONE SIGLATA tra ANAPIC e BLACK BOX GREEN  
per efficientamento degli edifici

Soluzioni per riduzione dei consumi in tempo reale con sistema meteo-predittivo con brevetto in Italia-  
Europa - Stati Uniti - Svizzera

RISPARMIO in bolletta fino al 40 % dal giorno dopo l'installazione misurato e verificato



- **RISPARMIARE FINO AL 40% IN BOLLETTA DAL GIORNO DOPO L'APPLICAZIONE**
- **POSSIBILITÀ DI USUFRUIRE DELLA TECNOLOGIA BLACK BOX ANCHE CON IL SERVIZIO NOLEGGIO OPERATIVO**

**Diventa anche tu Partner di questo progetto innovativo unico:**

**RICHIEDI IN SEGRETERIA IL MODULO DI ADESIONE.**

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

SISTEMA METEO PREDITTIVO BLACKBOX WATCH<sup>3</sup>:  
INTERNATIONAL PATENT



## LE SOLUZIONI del

# SISTEMA METEO PREDITTIVO **WATCH<sup>3</sup>**

**1**

RIDURRE IL N° DI ORE DI FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE MANTENENDO LA TEMPERATURA COSTANTE

**BLACK BOX WATCH<sup>3</sup>**

LO GARANTISCE IN AUTOMATICO fino a 4 ore ed oltre, in tempo reale con monitoraggio condiviso on line



**2**

RIDURRE LA TEMPERATURA DI 1-2 GRADI

**BLACK BOX WATCH<sup>3</sup>**

LO GARANTISCE IN AUTOMATICO in tempo reale con monitoraggio condiviso on line

**3**

INDIVIDUARE GLI SPRECHI PRIMA CHE SI GENERINO

**BLACK BOX WATCH<sup>3</sup>**

LO GARANTISCE IN AUTOMATICO in tempo reale con monitoraggio condiviso on line

**4**

SPALMARE L'INVESTIMENTO FINO A 60 MESI

**BLACK BOX WATCH<sup>3</sup>**

LO FINANZIA CON IL NOLEGGIO OPERATIVO

Il Risparmio ottenuto ripaga il canone mensile\*

\*per bollette annuali minime di Euro 20.000 annuali

**Made in Motor Valley®**

Guarantee of Excellence

**BLACK BOX**

[WWW.BLACKBOXGREEN.COM](http://WWW.BLACKBOXGREEN.COM)

**Official Partner**

N° - M014

**BLACK BOX®**



La Scatola Nera dell'Energia

# Anapic ha siglato un accordo con CSI NEXT

◆ EDILIZIA ACROBATICA ◆ LAVORI IN QUOTA

CSI NEXT opera da molti anni nel settore dell'edilizia, affiancando - alle tradizionali manutenzione edile e ristrutturazione - una squadra altamente specializzata nello svolgimento di attività di edilizia acrobatica su corda, con la tecnica del Rope Access.

L'Azienda è specializzata nella manutenzione generale degli immobili e in interventi di riqualificazione degli edifici che sfruttano BONUS EDILIZI, anche attraverso applicazione dello sconto in fattura.

Le varie lavorazioni vengono eseguite da personale altamente qualificato e dipendente da CSI NEXT (60 addetti).

Interventi effettuati con autoscale (3 di proprietà dell'azienda): bonifica amianto compatto e friabile; riqualificazione e manutenzione delle coperture; pulizia delle grondaie, con installazione di dissuasori antivoltali; manutenzione e sostituzione lattonomie e impermeabilizzazione; installazione e manutenzione 'linee vita'; iniezioni di resine idroespansive (per risolvere problemi di infiltrazioni nei box, evitando sbancamenti in superficie).



◆ **NOME:** CSI NEXT S.r.l  
◆ **SEDE LEGALE:** Via Philips 12 - 20900 Monza (MB)  
◆ **CONTATTI:**  
**Tel:** +39 02 82782864  
**info@csinext.it**  
**www.csinext.it**



**CSI NEXT S.r.l**

**EDILIZIA ACROBATICA**

**SEDE LEGALE:**  
Via Philips 12 - 20900 Monza (MB)

**CONTATTI:**  
**Tel:** +39 02 82782864  
**info@csinext.it**  
**www.csinext.it**



## Ecospi e saniEVOLUTION: ancora una volta al servizio dell'Amministratore di Condominio

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

Lasciatevi ispirare dall'offerta 2023 del più conosciuto gruppo milanese di Sanificazione Ambientale

Tira una brutta aria?

No, non è vero. Basta fare un giro nel quartier generale Ecospi nel cuore di Milano per capire come Daniele Squatriti e tutto il suo team sia attivo quotidianamente per affrontare e risolvere piccoli e grandi problemi legati al Mondo della Sanificazione e della Disinfestazione Ambientale, ma non solo!

Ecospi ha alle spalle un grande avvenire, come diceva l'indimenticato Vittorio, ma è proprio grazie all'esperienza maturata sul campo, negli ultimi cinquant'anni, che la società milanese è diventata il principale punto di riferimento degli Amministratori di Condominio Lombardi.

Perché fare bene il proprio lavoro significa consigliare, affiancare, risolvere e soprattutto esserci sempre. Tutto questo che state leggendo ha poi un riscontro immediato in ogni intervento. Personale costantemente aggiornato, mezzi e strumenti all'avanguardia, tempi di risposta immediati e attenzione maniacale al particolare sono solo alcuni dei capisaldi su cui le lavorazioni Ecospi non transigono; ma oltre alla qualità e all'efficienza c'è qualcosa di più, che per Daniele è il fulcro di tutta la Mission Aziendale.

Il rispetto per l'Ambiente circostante.

Ecospi è un **Mondo di Servizi al Servizio del Mondo**, di un pianeta che deve essere tutelato.

Ecco perché quando Ecospi interviene per Allontanare Volatili, Eliminare Blatte e Scarafaggi pericolosi, Dezzanarizzare o Derattizzare piccoli e grandi ambienti il Mantra è uno solo: risolvere il problema, mantenendo (o se possibile migliorando) l'ecosistema circostante.



◆ NOME  
Daniele Squatriti

◆ PROFESSIONE  
Titolare Ecospi

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



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

Questo avviene nei contratti di intervento programmati. Comode soluzioni di abbonamento per Condomini, Comunità, Enti Pubblici e Privati, Negozi, Magazzini e Attività Commerciali in genere. Sono soluzioni "Senza Pensieri" valutate e pianificate su misura per garantire il massimo risultato attraverso una semplice programmazione annuale. In questa modalità si ottiene il meglio da Ecospi a costi assolutamente concorrenziali.

Ecospi attraverso la propria gamma dei prodotti saniEVOLUTION ha voluto prendersi carico anche della qualità di uno tra gli elementi fondanti del Pianeta: Fuoco, Terra, Acqua e... Aria. Con l'obiettivo dichiarato di farvi respirare sempre Aria Pulita, saniEVOLUTION ha selezionato una linea di apparecchiature in grado di proteggere quello che è più importante: l'Aria che Respirate nei Vostri Ambienti.

Si tratta di purificatori d'aria, frutto di ricerca ed innovazione, immediatamente disponibili, che diventano la soluzione perfetta per ottenere una **eccellente purificazione dell'aria** e creare un **Ambiente Sano aumentando, conseguentemente, la protezione delle persone**. Grazie alle loro **dimensioni compatte**, possono essere facilmente installate in diversi ambienti.

**Oggi si aggiunge un Valore in più; solo fino al 15 Novembre, tutti gli Amministratori di Condominio che stipuleranno un Nuovo Contratto con una Pianificazione Annuale di almeno 4 interventi riceveranno in OMAGGIO un prodotto saniEVOLUTION.**

Contattate ora Ecospi per maggiori informazioni e per risolvere in maniera professionale il problema della Disinfezione e della Sanificazione Ambientale. I Migliori lavorano con i Migliori. Da sempre.

### il Meglio della Tecnologia per la Sanificazione Ambientale

Tel: 02 655.59.26 r.a.  
sanievolution.ecospi.it  
sanievolution@ecospi.it

Un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo

## ECOSPPI

sanificazione ambientale

**SANIFICA ORA I TUOI AMBIENTI DI LAVORO E DOMESTICI**

Disinfezione Battericida Virucida oltre ai Nostri Molteplici Servizi

- Disinfestazione
- Derattizzazione
- Disinfezione
- Dezzanarizzazione
- Igiene colonne pattumiera
- Allontanamento rettili
- Disinfestazione insetti molesti
- Allontanamento volatili
- Asportazione guano e bonifica sottotetto
- Banca dati agrofarmaci

Sede operativa: Via S. Vincenzo 18 • Milano • Tel. 02 65 55 926  
Filiale di Parma: Via Ariosto 3 • Parma • Tel. 0521 242 938

info@ecospi.it  
www.ecospi.it

# Risparmiare il doppio!

◆ COOL ROOFS E FOTOVOLTAICO ◆ ACCRESCERE LE PRESTAZIONI

Il tutto sembra come un matrimonio naturale di tecnologie sostenibili: pannelli solari e Cool Roof.

Perché non unire la logica di risparmio energetico che sta dietro al Cool Roof con il valore di produzione di energia di un sistema fotovoltaico installato sul tetto?

Una azienda riferisce che l'output del suo sistema fotovoltaico, da quando lavora in combinazione col tetto Cool Roof, è aumentato del 8 / 10 % grazie al miglioramento della raccolta di luce riflessa e diffusa.

Come mai far lavorare insieme i Cool Roofs - progettati per riflettere la luce del sole - e i pannelli solari, che sono progettati per assorbirla?

Una delle ragioni per cui queste due tecnologie, apparentemente dissimili, lavorano in armonia è il fatto che il potere di riflettività dei Cool Roofs fanno trasmettere più luce, e da tutte le direzioni, a tutto il sistema fotovoltaico.



- ◆ **NOME:** Watergy
- ◆ **CONTATTI:** [www. watergyitalia.com](http://www.watergyitalia.com)
- ◆ **SERVIZI**  
Migliorare la raccolta della luce riflessa e diffusa

Secondo studi universitari, un Cool Roof combinato al solare può migliorare la performance e l'economia di un impianto fotovoltaico e, allo stesso tempo rappresentare, per i proprietari di edifici commerciali, un fattore importante di risparmio energetico.

“Se state pensando ad un nuovo tetto, dovrete considerare seriamente l'installazione di un Cool Roof e, se possibile, un impianto solare su quel tetto, tutti allo stesso tempo”. “Un Cool Roof riduce drasticamente l'energia elettrica necessaria al raffreddamento dell'edificio abbassando la temperatura del tetto e della costruzione sottostante. Questo significa risparmi negli impianti di condizionamento con possibilità di utilizzare unità in numero e dimensioni inferiori. Un tetto trattato con il Cool Roof avrà poi una durata superiore a quella di un tetto tradizionale proprio per il minor stress termico subito dalla struttura.





# Anapic apre a Bologna

◆ NEWS ANAPIC ◆ NUOVA SEDE ◆ EMILIA ROMAGNA

L'associazione ANAPIC apre a Bologna una sede, in Via Mengoli n. 1, per offrire servizi di consulenza condominiale agli amministratori di Condominio, attraverso l'organizzazione di corsi di formazione e l'attivazione di sportelli informativi per la risoluzione delle problematiche condominiali, anche attraverso la collaborazione di aziende qualificate sul territorio.

In una nota lo annuncia la Presidente ANAPIC Lucia Rizzi che, prevede entro fine novembre la conferenza stampa che anticipa le date di inizio dei corsi di abilitazione alla professione di amministratore di condominio e il calendario afferente l'aggiornamento previsto per il professionista (Dm 140-2014).

Alla conferenza stampa saranno presenti i due referenti dell'Associazione ANAPIC sul territorio, Avv. Roberto Rossi e l'Avv. Cesare Canzano che coordineranno le attività formative già accreditate presso il CNF, per dare opportunità lavorativa anche agli avvocati che vogliono abilitarsi alla professione.

“Oggi l'amministratore non è più il vicino di casa compiacente, ma deve essere un manager qualificato in grado di risolvere i problemi della vita condominiale, ecco perché è necessaria una formazione costante, dichiara il referente coordinatore ANAPIC Avv. Roberto Rossi.

“ Sono entusiasta della presenza dell'Associazione ANAPIC



sul territorio bolognese, perché sono convinto che riusciremo ad estendere anche A Bologna i servizi e la professionalità che contraddistinguono gli amministratori formati da ANAPIC, conclude il referente coordinatore sul territorio Avv. Cesare Canzano. “

“Una squadra di professionisti supportata da realtà quali ad esempio Unipolsai, per migliorare ed elevare sempre più la professionalità degli amministratori di condominio, in un momento di grande aspettativa da parte dei condòmini che sono maggiormente informati grazie all'avanzamento delle tecnologie informatiche, di cui l'amministratore deve avere cognizione per offrire il servizio e migliorare il comfort abitativo di ogni singolo condòmino, afferma la presidente ANAPIC Lucia Rizzi.



Avvocato Roberto Rossi e a destra l'avvocato Cesare Canzano entrambi coordinatori per le attività formative a Bologna



## COLLABORAZIONE TRA ANAPIC E IL COMUNE DI VIMODRONE

È stato ufficialmente attivato lo sportello al servizio dei cittadini dove sarà possibile fruire della consulenza e supporto gratuito sulle problematiche e le questioni legate alla vita condominiale.

DI SEGUITO I PROSSIMI APPUNTAMENTI IN PROGRAMMA

**MARTEDÌ 25 OTTOBRE** DALLE 14,00 -19,00 – SPORTELLO PER CONSULENZA ATTIVAZIONE BACHECA NEI CONDOMINI E SERVIZI INFORMA

**MARTEDÌ 8 NOVEMBRE** DALLE 14,00 -19,00 : SPORTELLO PER CONSULENZA RELATIVA AI CONSUMI ENERGETICI E AL RISPARMIO

**GIOVEDÌ 17 NOVEMBRE** DALLE 14,00 -19,00 : SPORTELLO PER CONDOMINIO SOCIALE – FISIOTERAPISTA

**MARTEDÌ 22 NOVEMBRE** DALLE 14,00 -19,00 : SPORTELLO PER ASSISTENZA TECNICA

**MARTEDÌ 29 NOVEMBRE** DALLE 14,00 -19,00 : SPORTELLO PER ASSISTENZA ASSICURATIVA

**GIOVEDÌ 1 DICEMBRE** DALLE 14,00 -19,00 SPORTELLO PER ASSISTENZA FISCALE E ATTIVAZIONE SERVIZI INFORMATICI NEL CONDOMINIO

**MARTEDÌ 6 DICEMBRE** DALLE 14,00 -19,00 : SPORTELLO PER ASSISTENZA IN TEMA DI AMIANTO E BONIFICHE

GLI INCONTRI RIPRENDERANNO A GENNAIO 2023 DOPO LE FESTIVITÀ NATALIZIE

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

## CHI SIAMO

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.

## SPECIALIZZATI IN ENERGIA ALTERNATIVA



### CONTATTACI

+39 328 68 19 155  
www.tsmilano.it  
info@tsmilano.it

- Fotovoltaico
- Solare Termico
- Geotermia
- Impianti  
(Condizionamento, Riscaldamento, Ibridi)

## SOLUZIONI TECNOLOGICHE CHE UNISCONO RISPARMIO E MASSIMO RISPETTO AMBIENTALE

LOMBARDIA

TOSCANA

SICILIA



### FOTOVOLTAICO

Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0



### SOLARE TERMICO

Produzione di Acqua Calda



### GEOTERMIA

Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0



### IMPIANTI

Condizionamento, Riscaldamento, Sistemi ibridi

# Donne che lottano per i diritti di altre donne

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO

Incarcerate, frustate, morte per rivendicare un diritto.

Penso alle ragazze iraniane: a Mahsa Amini, Hadis Najafi morte per non aver voluto indossare il velo o per averlo indossato male.

Donne che hanno lottato per i diritti di altre donne.

Penso a Ebru Timtik avvocatessa, attivista per i diritti umani morta di fame in carcere, a Nasrin Sotoudeh, avvocatessa, condannata a 33 anni di carcere, a Marina Ovsyannikova giornalista russa agli arresti domiciliari che rischia 10 anni di reclusione per aver detto di no alla guerra di Putin.

Penso alle donne ucraine; penso alle donne che ogni giorno lottano per il rispetto di quei diritti che dovrebbero essere riconosciuti a tutti in quanto essere umani.

Noi dobbiamo batterci per una società più equa, nella quale le donne possano crescere nella consapevolezza che saranno loro garantiti gli stessi diritti e le stesse opportunità degli uomini.

Abbiamo assistito negli ultimi decenni a conquiste importanti, ma vi sono ancora barriere e disuguaglianze molto forti che tengono le donne sempre un passo indietro.



◆ NOME E COGNOME  
**Carmelo Ferraro**

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

La pandemia, inoltre, ha mostrato quanto sia facile rendere vane conquiste che hanno richiesto anni di battaglie; ha mostrato come le donne siano fra i soggetti più deboli, colpiti in termini di disoccupazione e condizioni di lavoro precarie, e quanto siano vulnerabili "tra le mura domestiche".

La bellezza che unisce tutte le donne per noi è la bellezza del coraggio, del rispetto, del guardare avanti, delle potenzialità troppo spesso taciute per la mancanza di pari opportunità.

Per noi la bellezza è la possibilità per tutte le donne di studiare, lavorare, essere indipendenti, essere rispettate, vedere le differenze di genere cancellate.

Una bellezza che noi ci impegniamo ogni giorno a far brillare.



A sinistra: Rosario Manicino, coordinatore provinciale FI Monza Brianza; dott Roberto Scolieri, amministratore di condominio; Onorevole Paola Frassinetti FI; accanto a lei Lucia Rizzi, Presidente Anapic, con Ilaria Modarelli, amministratore di condominio; poi Giovanna Oggioni e Arianna Spinelli, entrambe amministratrici. Alle loro spalle, l'avvocato Francesco Maria Galli, referente Anapic Piemonte

# Installazione di un ripetitore sul lastrico solare: il quorum per deliberare dipende dalla natura del contratto

◆ REDAZIONALE ◆ ORIENTAMENTO DELLA CASSAZIONE ◆ APPROFONDIMENTO GIURIDICO

Le Sezioni Unite della Cassazione decidono, con due sentenze sostanzialmente uguali ( Cass. Sez. Un. nn.8434/2020 e 8435/2020) che dettano identici principi di diritto, l'insorta questione circa le maggioranze necessarie per l'approvazione di un contratto con cui il condominio concede ad una società di telefonia, o similare, l'uso del lastrico solare comune per l'installazione su di esso di un ripetitore, mediante la trasformazione dell'area con la realizzazione di infrastrutture ed impianti destinati a restare, durante e al termine del rapporto convenzionale, nella titolarità della società stessa. Prodromico alla soluzione della questione è l'esatto inquadramento della natura del contratto che deve disciplinare la fattispecie.

Data per pacifica la possibilità per il condominio di deliberare, con maggioranza semplice di cui al 2° e 3° comma dell'art. 1136 c.c., un uso indiretto del bene comune, la possibile qualificazione del relativo contratto in termini di locazione, sussistendo i requisiti di cui all'art. 1571 c.c., può trovare ostacolo nella previsione contenuta all'art. 934 c.c. e con il principio dell'accessione ivi contenuto, nonché con quello giurisprudenziale recentemente affermato dalla medesima Sezioni Unite secondo il quale il titolo che, ex art. 934 c.c., osta all'operatività dell'accessione deve comunque avere un carattere "reale".

Le vicende di cui alle sentenze in esame trovano origine dalle richieste, per l'una da parte di un Condominio e per l'altra da alcuni condomini e per motivazioni diverse, di rimozione delle antenne posizionate sul lastrico solare condominiale a cura di società di telefonia mobile. Le rispettive questioni, seppure abbiamo avuto soluzioni diverse nei giudizi di merito, sono poi approdate in Cassazione e da questa rimesse alle Sezioni Unite affinché si pronunciasse sulla necessità o meno del consenso unanime di tutti i condomini per autorizzare l'amministratore a stipulare un contratto con cui concedere a terzi, verso un corrispettivo, il godimento del lastrico solare condominiale ( o di altra superficie comune) affinché ivi possano installare propri impianti comportanti, di fatto, una trasformazione dell'area, riservando ai terzi stessi di acquisire la proprietà di detti impianti sia nel corso della durata del contratto e sia al suo scadere.

Risolviendo innanzi tutto in radice la questione sollevata nei giudizi di merito circa la qualificazione come innovazione vietata, ex art. 1120, ultimo comma, c.c., dell'installazione delle predette antenne in quanto idonea, come tale, a rendere inservibile il lastrico solare all'uso o al godimento ai condomini, le Sezioni Unite hanno preliminarmente escluso che la fattispecie sia riconducibile alla disciplina dettata per le innovazioni, non tanto sul rilievo oggettivo che le antenne pregiudichino o meno la funzionalità o l'uso



del lastrico, ma per il più semplice rilievo che non si tratta di opera realizzata dal condominio per il soddisfacimento di un interesse comune della collettività, bensì di manufatto posto in essere a cura e spese dal concessionario per un proprio esclusivo interesse. Il problema va dunque riportato nell'ambito applicativo del terzo comma dell'art. 1108 c.c. per verificare se la decisione di stipulare simile contratto con il terzo necessiti, a seconda della qualificazione che gli si attribuisce, dell'unanimità dei consensi richiesta dalla citata norma oppure se sia sufficiente la maggioranza, sul presupposto che la cessione in godimento a terzi del bene comune rappresenta un chiaro e possibile uso indiretto di esso. Sotto tale profilo le sentenze in esame giungono ad affermare che, qualora il contratto non abbia ad oggetto il trasferimento o la costituzione di diritti reali e non attribuisca un diritto personale di godimento di durata superiore a nove anni, non serve l'unanimità dei consensi per la sua approvazione da parte dell'assemblea.

Ciò chiarito, emerge in tutta la sua importanza preliminarmente il tema della qualificazione, se ad effetti reali oppure obbligatori, del contratto che viene posto in essere tra le parti allorché si intenda attribuire alla società di telefonia (o ad altri) il diritto di installare su uno spazio comune un ripetitore e di rimuoverlo durante o alla scadenza del contratto. Tale compito spetta indiscutibilmente al giudice di merito, sulla base di un'attenta valutazione della volontà che le parti hanno inteso esprimere attraverso il contratto. Per formare il proprio convincimento non è sufficiente per il giudice attenersi al mero *nomen juris* assegnato dalle parti al contratto, benché anche tale elemento meriti la dovuta attenzione. Gli occorre invece una precisa valutazione sulla durata del contratto (se ultra novennale, non sussiste il problema del quorum necessario), sulla disciplina prevista per il manufatto posato al termine del contratto, sull'ammontare del corrispettivo, sui reciproci obblighi assunti dalle parti, sull'eventuale richiamo della normativa dettata per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo oppure sulla stipula del contratto a mezzo di atto pubbliche

, che lascerebbe ben propendere per una qualificazione del contratto come ad effetti reali, dato per scontato – almeno così ritengono le Sezioni Unite perché diversamente non sorgerebbe nemmeno il dubbio – che simili ripetitori siano considerati beni immobili, intendendosi per tali, secondo i molteplici orientamenti giurisprudenziali, qualsiasi costruzione che sia materialmente congiunta al suolo, anche se a scopo transitorio ( Cass. n.679/1968) oppure qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo (Cass. n.20574/2007), indipendentemente dal materiale adoperato (Cass. n.4679/2009). Un bene è considerato immobile in senso giuridico, precisano le Sezioni Unite, in quanto in grado di soddisfare interessi propri in funzione della sua staticità "nel senso che assolve a determinate esigenze in quanto insiste su un certo luogo", come appunto nel caso dei ripetitori., suscettibili, come tali, di costituire oggetto di diritto di superficie e di accessione. I ripetitori si configurano dunque come costruzioni a tutti gli effetti, talché il loro posizionamento a titolo oneroso in uno spazio comune condominiale, con diritto da parte del cessionario di mantenerne la disponibilità ed il godimento e di asportarli al termine del rapporto, può trovare disciplina attraverso un contratto ad effetti reali costitutivo di un diritto di superficie, essendo ben possibile contrattualmente pattuire, in deroga a quanto previsto dall'art. 953 c.c., il diritto di asporto da parte del proprietario dei beni installati sul fondo altrui.

Va invece esclusa la possibilità di ricorrere alla disciplina dettata in tema di servitù volontaria, non potendosi ravvisare, nell'ipotesi in esame, l'esistenza di un fondo dominante destinatario dell'utilità derivante dalla servitù. Nemmeno può trovare applicazione quella prevista dall'art. 1021 u.s. per il diritto reale d'uso in quanto l'unica facoltà concessa al cessionario è quella di installare il ripetitore sul lastrico condominiale ( o su diverso spazio), contrariamente

al più ampio potere che viene riconosciuto all'utente di servirsi della cosa, traendone ogni utilità ricavabile: l'autonomia negoziale concessa alle parti dall'art. 1322 c.c., che può (quasi) liberamente spaziare in relazione ai rapporti obbligatori, trova nel principio del *numerus clausus* dei diritti reali un limite invalicabile. Le Sezioni Unite si soffermano poi ad esaminare la possibilità di concedere pari diritto di installare i ripetitori (sempre con rinuncia all'accessione al termine del rapporto) a mezzo di un contratto ad effetti obbligatori, proprio in forza della libertà di scelta contrattuale concessa alle parti dall'art. 1322 c.c. più sopra citato. Ammessa pacificamente tale possibilità, configurano l'accordo così posto in essere come un contratto atipico di concessione dello *jus ad aedificandum ad effetti obbligatori*, schema negoziale, questo, da tempo riconosciuto dalla giurisprudenza della Suprema Corte (Cass. n.2851/1967) secondo cui il diritto di edificare su terreno altrui con l'attribuzione del godimento dell'opera per un determinato periodo di tempo, in alcuni casi può assumere una diversa configurazione rispetto al diritto reale e invece rappresentarsi come diritto personale di natura obbligatoria, come cioè un anomalo rapporto di locazione dove, da un lato, viene concesso al conduttore il godimento di un terreno (nel caso, il lastrico solare condominiale) con facoltà di erigervi sopra una costruzione ( appunto di installare l'impianto di telefonia) di cui ne godrà per un determinato periodo di tempo e che poi, al termine della durata del rapporto, dovrà rimuovere a propria cura e spese.

In tal modo viene attuato un rapporto che non si concreta in un diritto di superficie disciplinato dall'art. 952 c.c, bensì in un contratto atipico ad effetti personali meramente obbligatori nei confronti del solo concedente, non soggetto, come tale, né a rigorosi requisiti di forma e né di pubblicità. Il che porta le Sezioni Unite ad affermare la possibilità per il proprietario del lastrico solare (e in genere del fondo)

Scorcio della città di Livorno - foto Lucia Rizzi



che intenda concederlo a terzi a titolo oneroso affinché vi installino e mantengano per un certo periodo un impianto di telefonia con diritto di asportarlo al termine del rapporto, di scegliere, nell'ambito della sua discrezionalità negoziale, se stipulare un contratto ad effetti reali di concessione del diritto di superficie oppure un contratto ad effetti obbligatori. E' fuori dubbio che l'interesse primario di una società di telefonia sia quello di riuscire a posizionare il ricevitore su un'area topograficamente determinata affinché l'impianto stesso riesca a svolgere al meglio le sue tipiche funzioni di ricezione del segnale, passando invece in secondo piano le vere utilità che caratterizza la possibilità di costruire su terreno altrui in forza del concesso diritto di superficie, dove è la costruzione in sé che assume importanza e non già, come nel caso dei ripetitori, della funzione che essa deve svolgere.

Tutto questo porta a ritenere che questo tipo di contratto va ricondotto, in difetto di precisi diversi elementi interpretativi, allo schema del contratto atipico di concessione *ad aedificandum ad effetti obbligatori* soggetto al regime dettato dall'art. 1323 c.c. nonché, per quanto non previsto dai patti negoziali, alle norme che disciplinano il contratto di locazione. Diversamente, qualora il proprietario dell'impianto di telefonia fosse riconosciuto come portatore di un diritto reale, allo stesso si dovrebbe attribuire anche la qualità di condomino, con tutte le conseguenze che ne deriverebbero, primo tra tutte lo stravolgimento della volontà delle parti contrattuali. Benché abbastanza irrilevante ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile, le stesse Sezioni Unite riconoscono invero che la linea di demarcazione tra il contratto di locazione e quello di concessione *ad aedificandum* atipica di natura obbligatoria non sempre appare così netta e la individuano, in linea di massima, nella maggiore ampiezza dell'uso del bene consentito dal contratto di locazione rispetto a quello invece più limitato di mero appoggio che caratterizza invece la concessione atipica *ad aedificandum*. L'applicazione analogica a quest'ultimo istituto della disciplina dettata per le locazioni porta indiscutibilmente a ritenere applicabile ad esso sia l'art. 1599 c.c. in tema di opponibilità del relativo contratto al terzo acquirente e sia l'art. 2643, n.8, c.c. in tema di obbligo di trascrizione dei contratti di locazione immobiliare di durata ultra novennale. Ed ancora, l'attrazione del contratto di concessione *ad aedificandum* nella disciplina dettata per le locazioni fa in modo che il relativo contratto costituisca titolo idoneo ad impedire l'accessione sancita dall'art. 936 c.c., essendo questa limitata alle sole ipotesi in cui non risulti dal titolo o dalla legge che l'opera esistente sopra o sotto il suolo appartenga ad un soggetto diverso dal proprietario di questo.

Dopo ampia trattazione, con le argomentazioni qui esposte in estrema sintesi riportate, della questione rimessa, le Sezioni Unite giungono in definitiva a stabilire, in primis, che, qualora un Condominio intenda cedere a terzi la disponibilità del lastrico solare comune per ivi fare installare e mantenere un ripetitore o altro impianto tecnologico, attribuendo al cessionario il diritto di asportare il tutto

al termine del rapporto, può procedere alla stipula di un contratto ad effetti reali oppure di un contratto ad effetti obbligatori. La riconduzione del contratto in uno o nell'altro schema rientra nei poteri del giudice di merito, trattandosi di questione di interpretazione contrattuale.

Precisa quindi che il contratto ad effetti reali a cui le parti intendono riferirsi è quello costitutivo di un diritto di superficie, che può prevedere una durata nonché la rinuncia espressa all'accessione. Ai fini dell'approvazione della stipula di simile contratto da parte dell'assemblea, la relativa delibera deve essere assunta con l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al Condominio.

Qualora invece si intenda attribuire all'accordo solo effetti obbligatori, il contratto è quello atipico di concessione *ad aedificandum* di natura personale, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione. Trattasi di un contratto che, al pari di quello di superficie ad effetti reali, costituisce titolo idoneo ad impedire l'accessione ex art. 934 c.c. e ad esso è applicabile la disciplina dettata per i contratti in generale, oltre che dai patti contrattuali, nonché, per quanto non previsto, dalle norme dettate in tema di locazioni, da cui, come le stesse Sezioni Unite hanno riconosciuto, non si discosta più di tanto. L'approvazione di tale contratto atipico richiede il voto favorevole della maggioranza dei condomini e di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1136 c.c., essendo finalizzato a consentire un legittimo uso indiretto del bene comune: sempre che la durata sia convenuta in meno di nove anni perché, diversamente, è indispensabile il consenso unanime di tutti i condomini.



Il Presidente della Regione Lombardia, Attilio Fontana, insieme alla Presidente di Anapic, Lucia Rizzi

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.



# Condomotica MBiT srl: per dar vita al condominio 4.0

◆ REDAZIONALE ◆ RIVOLUZIONE TECNOLOGICA ◆ CONFORT ABITATIVO

Dal continuo mutamento del panorama informatico e applicativo, oltre che dall'evoluzione dello stile di vita di ognuno di noi, è derivata l'esigenza di interconnettere ogni processo facente parte della realtà quotidiana. Partendo da questo sempre crescente bisogno, **MBiT srl** ha dato vita alla **condomotica**.

Di cosa si tratta?

La **condomotica** è la disciplina che si occupa di ottimizzare ed efficientare la vita condominiale.

Insomma la domotica - che tutti conosciamo - applicata agli spazi condominiali, con tutte le sue peculiarità, legate alla sicurezza e alla gestione della normativa privacy.

Hai a disposizione una connessione internet? Hai uno smartphone a disposizione?

Utilizzi dal tuo smartphone un'applicazione? Utilizzi sistemi di messaggistica istantanea?

Fino a pochi anni fa le risposte a queste domande sarebbero decisamente differenti rispetto a ora, e questo perché? È



- ◆ **NOME:** MBiT
- ◆ **CONTATTI:** [www.mbitsrl.com](http://www.mbitsrl.com)
- ◆ **SERVIZI**  
T-Phone - V-Box - T-Box - MyTech

vero, oggi siamo le persone che siamo grazie alle esperienze che abbiamo vissuto, ma restare ancorati al passato non è la scelta migliore per vivere la nostra vita.

Che ne siamo consapevoli o no, in quanto esseri umani, cambiamo continuamente: ce lo ha dimostrato l'emergenza sanitaria, che ha modificato le nostre abitudini e gli stessi comportamenti quotidiani.

Abbiamo cambiato modalità di socializzare, fare acquisti, lavorare, vivere la nostra casa, inoltrandoci in un'era digitale sempre più "smart". È stato un cambiamento radicale: non abbiamo avuto scelta.

Ma anche in periodi di non emergenza cambiamo di continuo, lo facciamo perché cambiano le circostanze, le persone con le quali interagiamo, le esperienze che facciamo. E anche la tecnologia, la scienza e l'informatica...

Naturalmente - se questo cambiamento si nota molto a livello personale e lavorativo - si sta sviluppando anche sempre di più un'evoluzione smart pure a livello condominiale.

Un esempio di questa nuova concezione è la necessità crescente di sistemi in grado di aprire da remoto gli ingressi comuni, come il desiderio di avere sistemi in grado di leggere automaticamente le targhe per accedere in maniera smart alla propria zona box.

Gli ultimi studi di MBiT srl hanno portato a sviluppare servizi di intelligenza artificiale che permettono agli amministratori di accompagnare i loro condomini e i condòmini nel futuro. Strumento cuore del sistema condomotico è la T-Board, un device digitale installabile in condominio, in continuo sviluppo, in grado di interconnettere una serie di sistemi presenti all'interno e all'esterno dello stabile volti a semplificare e migliorare l'esperienza quotidiana della compagine condominiale.

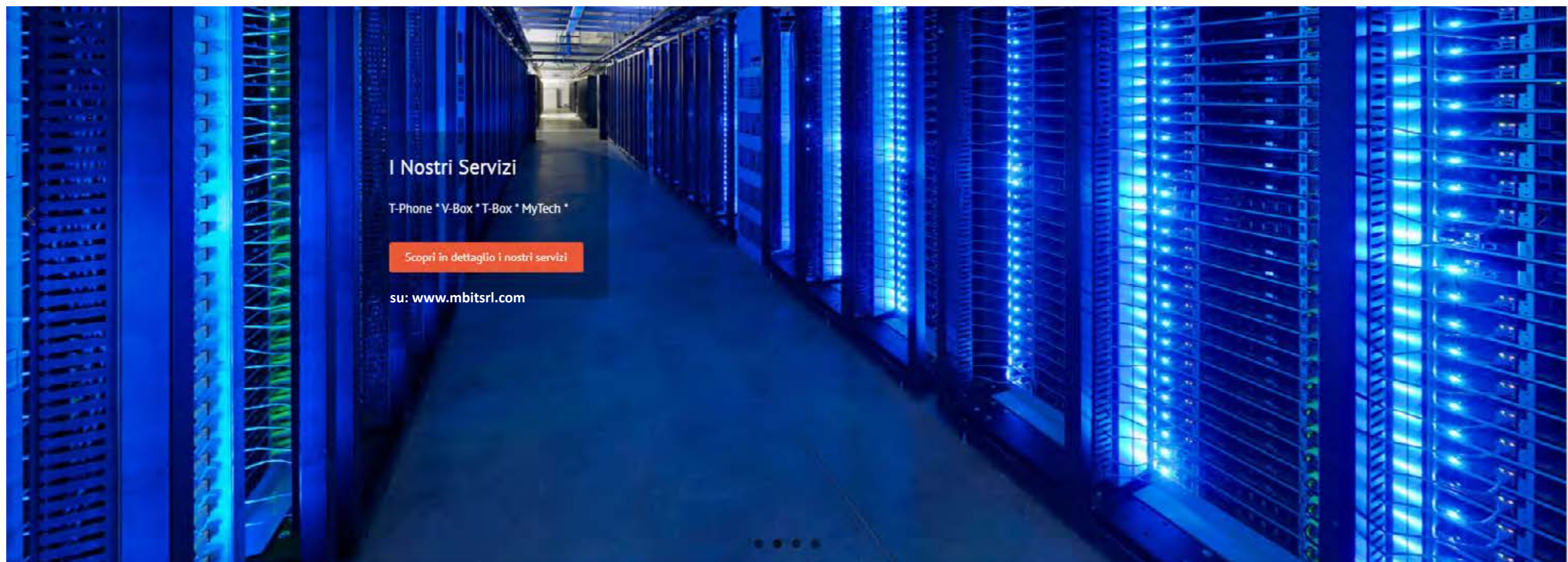
L'utilizzo del sistema porta diversi benefici, quale, ad esempio, la consultazione veloce e semplice, con l'utilizzo del sistema tessera sanitaria, della propria posizione; piuttosto che il ricevimento veloce della documentazione e la possibilità di avere a disposizione gli avvisi pubblicati da parte dell'amministratore senza bisogno di recarsi di persona presso lo stabile.

Inoltre avere gli impianti costantemente sotto controllo può permettere di intervenire in tempo reale su eventuali anomalie, come la rottura, ad esempio, di una condotta d'acqua.

In aggiunta ai tanti vantaggi e servizi offerti ai condomini, la condomotica offre sicure e trasversali possibilità alle aziende di qualsiasi settore presenti nel territorio circostante. Essendo un device connesso alla rete, le attività della zona circostante l'installazione del sistema T-Board avranno possibilità di promuovere la propria azienda e i propri servizi tramite la pubblicazione di brevi spot pubblicitari.

Questo, oltre a fornire una conoscenza più approfondita delle aziende intorno a noi, crea automaticamente un beneficio per il condòmino, in quanto tale campagna è atta a generare una fonte di guadagno per il condominio.

**Un sistema all'avanguardia, un'evoluzione costante e un servizio efficiente rendono la condomotica la nuova realtà condominiale occorrente per dar vita al condominio 4.0**



# Il condominio in conflitto d'interessi deve essere convocato dall'assemblea

◆ REDAZIONALE ◆ CONFLITTI CONDOMINIO ◆ ORIENTAMENTI E GIURISPRUDENZA

Per poter rispondere al quesito, posto nel titolo, occorre partire dall'analisi degli artt. 66 delle disp. att. c.c. e 1136 c.c.

L'art. 66, al comma III, prevede che: "L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. **In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati**".

L'art. 1136 del c.c. dal titolo: "Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni" al comma VI stabilisce: "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati".

Pertanto la normativa non prevede, espressamente, un caso in cui un condòmino, che si trova in conflitto d'interesse, non debba essere convocato ad un'assemblea condominiale. Da ciò si desume, a mio avviso, che anche il condòmino in conflitto d'interesse debba essere chiamato a formare la compagine condominiale e, pertanto, vada regolarmente convocato. In difetto, si desume, che possa esserci un vizio nella costituzione assembleare, poiché non convocati tutti gli aventi diritto. Sarà, poi, una libera scelta del condòmino in conflitto d'interessi intervenire o meno all'assemblea.

Pensiamo al caso tipico del condòmino che impugna la delibera e l'Amministratore debba convocare l'assemblea straordinaria, per deliberare l'adesione del Condominio alla domanda di Mediazione.

In tal caso, è vero che il condòmino che ha dato avvio alla Mediazione, impugnando la delibera, non potrà votare sul punto, ma dovrà astenersi, essendo, secondo me, in conflitto d'interesse. Tuttavia colui che ha impugnato, partecipando all'assemblea, potrà intervenire e spiegare le ragioni che lo hanno portato a tale decisione, dando così un suo contributo alla dialettica ed al formarsi della volontà degli altri condòmini intervenuti, in relazione alla delibera da assumersi ed, eventualmente, anche alla possibilità di trovare una soluzione bonaria alla vertenza.

Tuttavia, di segno contrario al mio pensiero pocanzi espresso, è stato il Tribunale di Roma, sez. V, Sent. n. 4350 del 26/02/2019 che ha stabilito: "In sede di assemblea condominiale vanno applicate, quanto al computo della



◆ NOME  
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE  
Avvocato civilista

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



maggioranza, le norme dettate in materia di società relativamente al conflitto di interessi del socio con conseguente esclusione dal diritto di voto di quest'ultimo. **La mancata convocazione del condòmino in conflitto d'interessi non determina l'invalidità della deliberazione in quanto il medesimo non avrebbe potuto comunque partecipare al voto**".

Seppur logico il ragionamento effettuato dal Tribunale della capitale, a mio avviso, lede il "meccanismo progressivo" del formarsi della volontà dell'assemblea, mediante la dialettica, ove ciascuno porta al dibattito assembleare il suo pensiero, onde poter giungere ad una consapevole delibera.

Per quanto attiene, invece, ad altre fattispecie di conflitto di interesse del condòmino, sarà l'Organo Giudicante, ossia il Giudice a stabilire, analizzando il caso concreto, se vi sia conflitto d'interesse o meno da parte del singolo condòmino.

Sul punto interessante è la sentenza della Suprema Corte, la quale ha statuito che: "Il fatto che un condòmino sia amministratore e legale rappresentante dell'impresa incaricata dell'esecuzione di lavori sulle parti comuni dell'edificio non determina di per sé un conflitto di interessi con il condominio, con la conseguente esclusione del medesimo dal voto rispetto alle deliberazioni condominiali in argomento, essendo il predetto conflitto ipotizzabile soltanto qualora il condòmino, in quanto amministratore dell'impresa, persegua (secondo la valutazione rimessa al giudice del merito) un interesse personale, estraneo alla sua situazione soggettiva di condòmino, contrastante con l'interesse istituzionale del condominio all'esecuzione a regola d'arte e in modo economico dei lavori. (Cassazione Civile, sez. II, Sent. n. 6853 del 18/05/2001).

# Corso di Aggiornamento per amministratori di condominio

◆ FORMAZIONE ANAPIC ◆ 20 SETTEMBRE, 20 OTTOBRE, 21 NOVEMBRE ◆ 2 CREDITI

20 settembre ore 17.00

**ANCORA SUGLI ANIMALI IN CONDOMINIO, PROBLEMATICHE**

MODIFICA CRITERIO DI RIPARTO; SERVE SEMPRE UNANIMITÀ IN ASSEMBLEA?

Introduce

**Lucia Rizzi** - Presidente Anapic

Relatore:

**Avv. Augusto Cirila** - Responsabile Scientifico Nazionale Corsi Anapic

Entra nella riunione in Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/84475589538?pwd=SEQOHovZFVrc2wxL0pkRFoweE1qdz09>

ID riunione: 844 7558 9538

Passcode: 606534

Trova il tuo numero locale: <https://us02web.zoom.us/j/84475589538>

20 ottobre ore 17,00

**ANCORA TU MA NON DOVEVAMO RIVEDERCI PIÙ?**

AMIANTO VERIFICA - bonifica e RIMOZIONE - ASPETTI TECNICI  
A cura dell'Ing **Giovanni Beretta**

LE RESPONSABILITÀ IN CAPO ALL'AMMINISTRATORE IN CASO DI OMISSIONE  
A cura dell'Avv **Claudio Acampora**

penalista

Entra nella riunione in Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/88511821142?pwd=SGxNYWtFdzM1UDcxWDRZZ0dGdDARQT09>

ID riunione: 885 1182 1142

Passcode: 722238

Trova il tuo numero locale: <https://us02web.zoom.us/j/88511821142>

21 novembre ore 17,00

**condomotica: la nuova frontiera del condominio**

l'informatica e la condomotica tra passato presente e futuro. come cambiamo le abitudini e le esigenze dei condomini.  
A cura dell'Ing **matteo Bignami** - MBit srl

Entra nella riunione in Zoom

<https://us02web.zoom.us/j/89923425117?pwd=N1BhdNndEM3d3VCbTRwVlljQnRyZz09>

ID riunione: 899 2342 5117

Passcode: 738294

Trova il tuo numero locale: <https://us02web.zoom.us/j/89923425117>

2 CREDITI FORMATIVI PER AGGIORNAMENTO CONTINUO COME DISPOSTO DA DM 140/240



IN COLLABORAZIONE CON



# La casa è dove si trova il cuore

◆ REDAZIONALE ◆ PERIFERIE LOMBARDE ◆ RIQUALIFICAZIONE

La situazione delle periferie milanesi è da alcuni anni peggiorata rispetto al passato, si assiste ad un lento deterioramento dei rapporti sociali, ad una percezione diffusa di insicurezza e pericolo, ad un rapido declino da un punto di vista urbanistico e architettonico.

Sotto il profilo sociologico non siamo ancora pronti ad affrontare l'incremento dell'immigrazione dai paesi poveri, non siamo preparati al multiculturalismo e soprattutto non abbiamo strutture adeguate ad affrontare tali problematiche.

I primi enti che sono stati investiti da questi cambiamenti ed hanno subito radicali trasformazioni sono proprio i condomini periferici.

Sono i condomini, primi "guardiani" del territorio, i primi soggetti direttamente coinvolti in questa guerra a bassa intensità che si compie nel giungla della periferia milanese. Mi permetto di portare alla Vostra attenzione la realtà in cui quotidianamente vivo e nella quale lavoro come custode giudiziario di immobili pignorati e messi all'asta per conto del Tribunale di Milano.

Il mio cuore appartiene a Milano, città dal fascino nascosto, piena a di contraddizioni, operosa, generosa, autentica e spesso fraintesa ...

Da qualche anno si sta affacciando sul panorama mondiale distinguendosi per modernità e bellezza architettonica ma ci siamo domandati quali sono i nostri canoni di bellezza? La bellezza per me prima di essere estetica è quella interiore e da anni Milano ha perso la Sua anima.

Le periferie, diretta espressione di quella Milano tanto cantata nelle canzoni di Gaber e Jannacci, hanno perso l'anima.

Sono nato a Crescenzago e non mi vergogno di essere nato qui, ricordo quando da bambino andavo a spasso con mia nonna che abitava in una casa di ringhiera di Via Padova e mi portava al "Motta", nel salotto milanese ..

C'era solidarietà, cooperazione, lavoro, umiltà .. questi valori non ci sono più ..

Mi sono accorto da adulto che le cose sono cambiate ... la mia Milano è cambiata sotto i miei occhi senza che me ne fossi realmente accorto.

A prescindere dal tema dell'immigrazione e delle case occupate che meritano un lungo discorso a parte, durante gli accessi che effettuo nella case pignorate, quasi quotidianamente, per il Tribunale di Milano, mi accorgo di situazioni limite quali povertà, indigenza, disoccupazione, assenza di messi di sostentamento etc...

Vi sono situazioni gravi soprattutto nelle case di edilizia popolare per mancanza di presidi, delinquenza e assenza di sicurezza.

Tante volte è un pericolo per me stesso accedervi.

Le persone, le famiglie sono lasciate sole, e con questo non



◆ NOME E COGNOME  
**Andrea Pirrotta**

◆ PROFESSIONE  
**Custode Giudiziario**

ne faccio un discorso di nazionalità, vale per tutti ! italiani e stranieri vivono nella stessa situazione.

Spesso sono sole le Parrocchie e la Caritas Ambrosiana che suppliscono alle carenze dell'amministrazione cittadina e nella maggior parte dei casi non sono sufficienti a colmare il vuoto.

Gli interventi dei Servizi Sociali sono spesso sporadici, tardivi e poco efficaci.

Questo mio intervento, alla luce di quanto visto, vuole sensibilizzare le associazioni e gli amministratori di condominio, quali operatori sul territorio, a prendere contezza della situazione e ad affrontare la realtà, portarla a conoscenza dei governanti che spesso si dimenticano dei margini della città ...

In particolare posso portare ad esempio il mio ruolo di Custode Giudiziario, per conto del Tribunale di Milano, di immobili pignorati a italiani e stranieri, che purtroppo per svariate cause non possono onorare le rate dei mutui e si vedono portare via la casa presa con grandi sacrifici, si dice la casa è sacra ...

Discorso a parte merita l'irragionevolezza degli Istituti di Credito di aver concesso mutui così facilmente a soggetti non solvibili in tempi sospetti ...

Nei quartieri di Padova, Niguarda, Corvetto, Baggio, Lorenteggio, Lambrate, Gallaratese, Barona, Gratosoglio vi è un proliferare di azioni esecutive promosse da Banche per il pignoramento di immobili adibiti ad abitazione principale di italiani e stranieri.

Da qualche tempo sono aumentate, a causa della crisi economica, anche le morosità nei condomini e quindi di conseguenza le azioni promosse dal condominio per il pignoramento di immobili per crediti spesso inferiori ad € 10.000.

In questa fase si inserisce il ruolo delle associazioni e degli amministratori di condominio che, nel nome della legalità e della giustizia, dovrebbero denunciare le situazioni limite che, ove trascurate oltremodo, possono portare a conseguenze peggiori.

La normativa già prevede la possibilità di piani di rientro

(trattative dirette con l'amministratore o il suo legale, possibilità di chiedere la conversione del pignoramento in 48 rate e altri strumenti per la composizione delle vertenze legali), ma spesso mancano informazioni a livello di amministratori di condominio e a livello del cittadino e si arriva troppo tardi ..

Il ruolo dell'amministratore di condominio, agevolato anche da una normativa di sostegno, dovrebbe non limitarsi al suo ruolo fiscale ed amministrativo ma essere investito di compiti più incisivi per la tenuta del tessuto sociale.

Si dovrebbero studiare normative atte ad introdurre un funzione sociale dell'amministratore di condominio il quale si muoverebbe agevolmente in una realtà che già conosce:

– possibilità di intervenire con l'ausilio delle Forze

- dell'Ordine in situazioni di illegalità diffusa;
- allertare Servizi Sociali;
- contatti con il Tribunale di Milano;
- usufruire di fondi statali in caso di morosità;
- consulenza legale;
- servizi vari;

Questi sono solo una serie di ipotesi di competenze che la figura dell'amministratore di condominio dovrebbe assumere per essere il fulcro del rapporto tra cittadini e istituzioni.

Mi auguro che la politica, le associazioni e tutti gli enti preposti siano sensibili a queste tematiche e possano prendere in considerazione una seria riforma di sistema.



Scorcio della città di Livorno - foto Lucia Rizzi

## Sulla prova diretta e contraria della condominialità di un bene

◆ REDAZIONALE ◆ SENTENZA DELLA CASSAZIONE ◆ PARERE GIURIDICO

Si segnala la recente Sentenza 27407 del 20 settembre 2022 della Cassazione.

In linea con l'orientamento più recente (Cass.8593 del 2021, 13317 del 2022, l'individuazione delle parti comuni di un edificio risultanti dall'art. 1117 c.c. non si limita a formare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, ma può essere superata soltanto dalle risultanze di un determinato titolo e non opera riguardo a cose che, per loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari".

Ovviamente la parola chiave è "titolo".

Il senso di principio di diritto è semplice e può essere così altrimenti esposto: le cose comuni di cui all'art. 1117 sono comuni a meno che non ci sia un titolo di acquisto che dimostri il contrario. La mera situazione di fatto non è sufficiente a rendere proprietà esclusiva le parti dell'edificio che il predetto art. 1117 c.c. definisce comuni.

Nel caso di specie si discuteva di portineria.

Basta scorrere l'art. 1117 c.c. per accorgersi che la portineria non è compresa nell'elenco dei beni comuni del condominio.

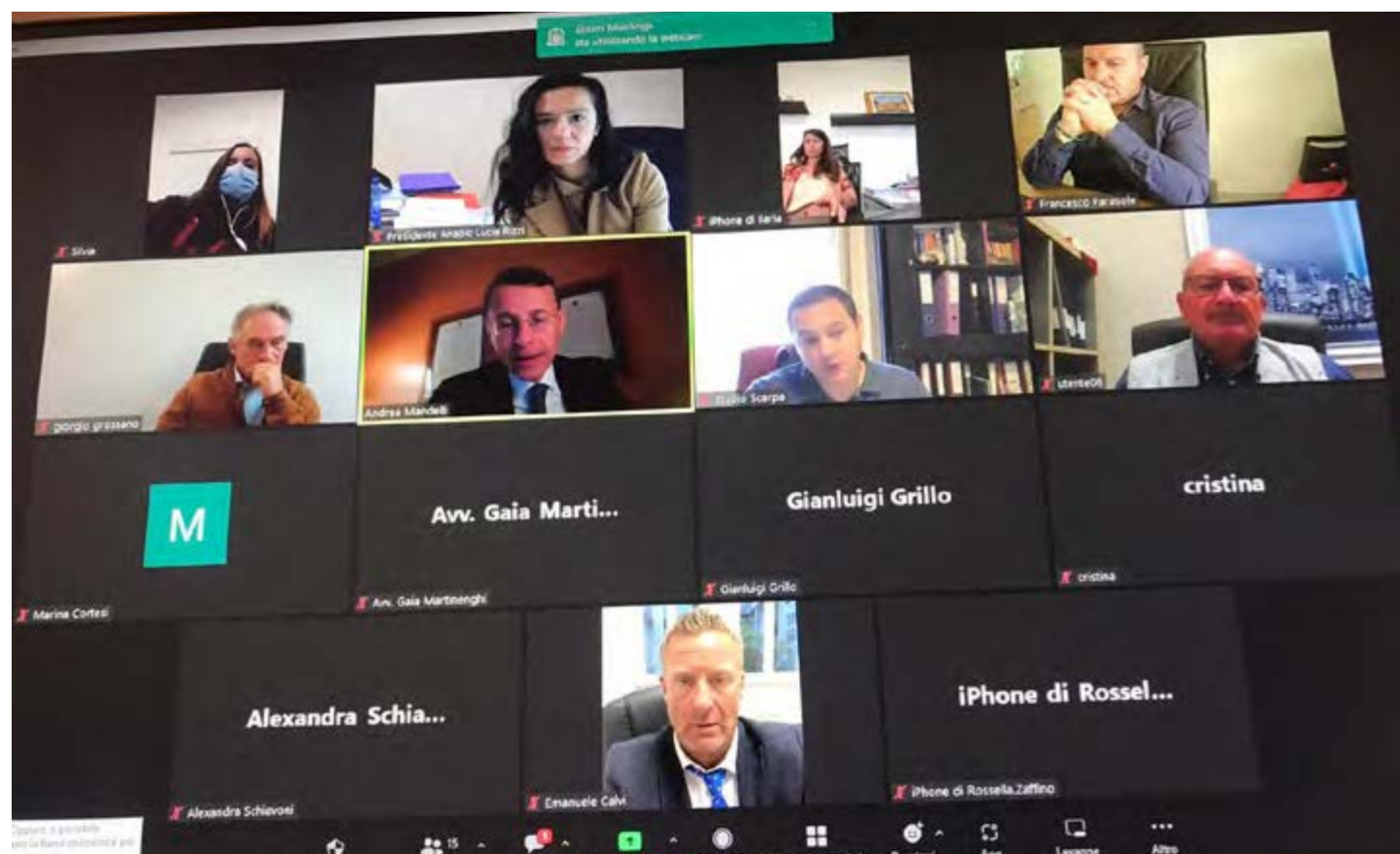


◆ NOME E COGNOME  
**Roberto Rossi**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista**

Conseguentemente, secondo la Cassazione, se non c'è un titolo che dimostri che la portineria è bene comune, poiché la portineria NON rientra tra i beni di cui all'art. 1117 c.c. si deve concludere che la portineria NON è bene comune, ma bene di uso esclusivo. Nel caso di specie, del portinaio e suoi aventi causa.

Conseguenza sul piano processuale è che l'amministratore – anche se può essere chiamato in giudizio – può tecnicamente eccepire la propria carenza di legittimazione attiva o passiva affermando (si ripete, a meno che un titolo non dimostri il contrario) che il condominio nulla c'entra col rapporto in contesa.



Corso on line di aggiornamento ANAPIC



**E**colologic  
**CO&D**  
**S**purghi

Numero Verde  
**800694916**

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

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

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

**PRONTO INTERVENTO  
EMERGENZA ALLAGAMENTI**

**(24H) 02 61359849**

Via Carolina Romani, 50-20091-Bresso Milano (MI)



# AMMINISTRO UN IMMOBILE SEMPRE SICURO

## Intervista all'amministratrice Ilaria Modarelli

◆ ILARIA MODARELLI ◆ INTERVISTA ◆ AM SI NASCE O SI DIVENTA?



CONDOMINIO &  
SERVIZI

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



TUTELI  
IL CONDOMINIO  
IN CASO DI  
CONTROVERSIE  
LEGALI



RIPARI  
I DANNI  
RAPIDAMENTE  
CON ARTIGIANI  
QUALIFICATI



RIPRISTINI  
IL CONDOMINIO  
IN SEGUITO A  
ALLUVIONE O  
TERREMOTO



GESTISCI  
IMMOBILI  
PLURIFAMILIARI  
CON UNA SOLA  
POLIZZA

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

**ASSIPLAN**  
ASSICURAZIONI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219  
Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377  
32248@unipolsai.it

CERNUSCO SUL NAVIGLIO ·  
Via Leonardo Da Vinci, 35 · Tel. 02 92140259  
info@assiplansrl.it

VAREDO · Viale Brianza, 117  
·  
www.assiplansrl.it

La parola alle donne manager...

**Incontro Ilaria Modarelli nel suo studio "Amministrazioni Gescon", nel centro storico di Monza: è il prototipo della professionista "iperattiva"...**

**Dietro la sua scrivania, qui nel silenzioso dedalo di antiche case ristrutturate, dove a tratti - nei muri - riusciamo a intravedere ancora il classico "opus spicatum" di sassi di fiume, sopravvissuto a secoli di demolizioni, Ilaria dà l'impressione di una dinamicità incontenibile e al tempo stesso "indagatrice".**

Non per nulla, nel corso dell'intervista, scopriamo che, terminati gli anni di studio in Ragioneria a Muggiò, all'Istituto Periti Aziendali, nel suo curriculum c'è anche un concorso vinto per allievi agenti di Polizia nel 1996: dichiarata idonea dalla Questura di Milano, però, Ilaria non diventa 'agente', ma inizia a lavorare presso un'importante Agenzia di investigazioni private...

**- Di cosa si occupava?**

"Varie problematiche: indagini patrimoniali presso istituti di credito, multinazionali, studi legali; ma anche truffe legalizzate su acquisti di farmaci specifici, cercando di capire perché in certi nosocomi si preferissero alcune cure farmacologiche, anziché altre; e persino pratiche inerenti Amministrazioni condominiali, che allora rappresentavano solo una piccolissima parte del mio lavoro".

**- E ha continuato a svolgere questa attività impegnativa, anche dopo la nascita di suo figlio, oggi diciottenne... Non dev'essere stato facile! Come faceva in caso di appostamenti, pedinamenti, trasferte, anche all'estero?**

"Beh, glielo spiego con un esempio... Ci ripenso ancora oggi: mio figlio aveva appena due anni, durante una trasferta di lavoro a Montecarlo. Ho portato con me la baby-sitter, in albergo. Quando finivo il mio 'appostamento', tornavo in stanza e stavo con lui, nel cuore della notte, per tutto il tempo che potevo!

"Non è stata una vita facile... Così a un certo punto ho deciso di cambiare... Avevo avuto già qualche esperienza in materia di Condomini. Dopo la promulgazione della nuova legge condominiale del 2012, ho conosciuto Lucia Rizzi, attuale presidente di Anapic.

"Così nel 2014 ho scelto di frequentare un corso Anapic per Amministratore di Condominio, perché le altre associazioni avevano sedi SCOMODE da raggiungere oltre orario di lavoro ...

"A me faceva comodo frequentare i corsi qui, vicino casa. Così mi sono iscritta ad Anapic, e per un anno intero ho potuto apprendere le particolarità connesse al lavoro di Amministratore manager.

"Superato il corso, ho iniziato subito in uno studio già esistente a Cinisello Balsamo, occupandomi con un collega (uno era un ex agente di polizia municipale) di alcuni condomini: non solo in zona, ma anche nei comuni limitrofi, con noi nello stesso studio un altro amministratore veterano del cinisellese "Poi un socio ha abbandonato l'attività, l'altro ha aperto un suo studio, e io ho trovato questo angolino tranquillo nel centro di Monza, dove ho aperto 'Amministrazioni Gescon', che attualmente condivido con mia sorella Cinzia, avvocatato civilista e con l'Avvocato Merlo, esperto in Diritto Penale".



◆ NOME  
**Ilaria Modarelli**

◆ PROFESSIONE  
**amministratrice**

◆ CONTATTI  
**Studio Amministrazioni Gescon**

**- Non ha avuto problemi, dopo tanti anni trascorsi in ambito investigativo, scegliendo di dedicarsi a un'attività di amministrazione condominiale?**

"Direi proprio di no... Anzi aggiungo, se posso, che la mia attività precedente si è rivelata importantissima per il lavoro che svolgo oggi...

"Sa quante volte mi sono trovata di fronte a problematiche che comportavano un'inevitabile 'indagine', per risolvere problemi altrimenti insormontabili?"

**- Veramente? Mi spieghi meglio...**

"Guardi, senza entrare troppo nel merito, perché non posso farlo, ma restando diciamo così 'sulle generali', le voglio raccontare una vicenda che risale all'inizio della mia attività di amministratrice..."

"Avevo da poco iniziato questo lavoro, quando il mio attuale compagno, appena conosciuto, titolare di un'importante società di costruzioni abruzzesi, dopo molte reticenze mi confessò che era stato intimato a consegnare dei soldi 'in nero' a un amministratore condominiale. Se non l'avesse fatto, non avrebbero più fatto lavorare in quell'ambito. Gli spiegai che anche senza mazzetta avrebbe potuto perdere il lavoro, pertanto imparò a non scendere a compromessi.

Altre situazioni in cui torna utile il vecchio impiego è la verifica sui fornitori in modo da tutelare al massimo i condomini.

**- Ma, mi scusi, in quel caso e in casi analoghi, come si fa a 'provare' la malversazione?**

"Beh! Indispensabile diventa a quel punto un controllo attento effettuato sui conti bancari..."

"Fondamentale per accertamenti a tutto campo, l'accesso ai conti correnti: e vale sempre il principio della 'quadratura bancaria': tanto c'è, tanto deve 'tornare'..."

"Senza ovviamente che l'indagato ne sia consapevole, senò prenderebbe delle contromisure..."

"Ovviamente questo è solo un esempio di come la mia precedente esperienza possa essersi rivelata preziosa per operare correttamente anche in qualità di AM".

**- Da quanto tempo esercita la sua attività?**

"Il mio trasferimento qui risale al 2019, prima del Covid. Sono partita con 7 condomini a Cinisello nel 2015, e oggi ne amministro, secondo miei criteri e modalità, tra i 18 e i 22, piccolo/medi..."

"La presenza oggi in condominio di extracomunitari ha significato per me, spesso, dover svolgere indagini preliminari, per riuscire a recuperare dei crediti, in caso di morosità: una volta ho fatto mettere il blocco amministrativo sul furgone di una piccola impresa. Solo così alla fine hanno dovuto pagare il loro debito, altrimenti non avrebbero potuto continuare a lavorare... E i soldi li avevano!"

**- A questo punto le faccio la mia solita domanda - scontata - sul Superbonus? Che ne pensa?**

**Come ha vissuto le varie problematiche connesse?**

"Le risponderò che io ci ho creduto fin dall'inizio, in tempi non sospetti: e mi sono mossa subito, solo con grosse aziende, che garantivano lavori complessi e crediti solidi: Snam, tramite Evolve, Greenvest (partner Eni) tanto per fare due nomi..."

Prioritaria era in ogni caso l'indagine preventiva, con verifica della conformità edilizia e urbanistica, per evitare il rischio di procedere a lavori previsti dal Superbonus 110%, in presenza di abusi a fronte delle planimetrie ufficiali..."



Il sindaco Dott. Madonini di Zelo Buonpersico con Simone Madiari referente di EMD 112

"In questo modo, all'inizio, ho potuto lavorare bene, sia per i condomini che si affidavano a me, sia per i fornitori. E tutto questo prima che i prezzi lievittassero e il problema della 'cessione del credito' diventasse l'insormontabile ostacolo attuale..."

"Poi, appunto, i prezzi sono andati alle stelle e sono aumentati i costi dei materiali: così si è arrivati a bloccare anche chi non aveva niente da rimproverarsi.

"Diciamo che oggi è assai difficile decidere di intraprendere lavori con il Superbonus 110%... Qui a Monza anch'io sono alle prese con un caso un po' delicato..."

"Solo se si arrivasse per legge alla revoca dei termini lavori, si riuscirebbe forse a far ripartire il Superbonus, anche se scenderebbe all'80/70%, non di più... In questo modo sul mercato resterebbero solo gli operatori più validi e davvero si farebbe efficientamento, consolidamento e miglioramento del decoro".

**- E sul recente accordo siglato da Anapic per l'introduzione nei condomini della "Black Box", per il risparmio energetico, che mi dice?**

"Si tratta certo di un'opportunità interessante. Forse i costi sono più 'abbordabili' scegliendo però di noleggiare questo prezioso 'brevetto'..."

"Lo stesso discorso vale anche nel caso dell'eventuale installazione di DEA (defibrillatori di ultima generazione) per la Cardioprotezione all'interno di condomini..."

"Il noleggio consentirebbe infatti di ridurre i costi, rispetto al loro acquisto, sia per la formazione dei condomini interessati a imparare ad utilizzarli, sia per la manutenzione nel tempo".

**- E per quanto riguarda l'utilizzo futuro della "bacheca elettronica", pure presentata da Anapic quest'estate a Palazzo Bovara a Milano?**

"Guardi, io sono sicuramente 'aperta' a questa ipotesi... Bacheche elettroniche condominiali interattive, che segnalino guasti e consentano di fornire servizi ai condomini, al bisogno e in tempo reale, sarebbero perfette!..."

"Dico sempre di sì, e aspetto che me ne propongano davvero di 'compatibili' con il mio software, per non rischiare di non poterle utilizzare.

"Sarebbe bello anche sfruttare direttamente la carta sanitaria per urgenze e servizi domiciliari riservati ai condomini..."

"Ma forse per questo alcuni condomini non sono ancora pronti!".

# La consulenza assicurativa dei nostri esperti

◆ GIANFRANCO PINTALDI ◆ ASSIPLAN-UNIPOLSAI



...per amministrare un immobile sicuro

... ed ampliarsi per la nostra salute

# CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



SALUTE 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 UNIPOLSAI

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

**ASSIPLAN**  
ASSICURATORI DAL 1972

VIMODRONE - Strada Padana Superiore, 213/219  
Tel. 02 2500900 - Fax 02 2650377  
32248@unipolsai.it

CERNUSCO - Via Leonardo Da Vinci, 35 Tel.  
02 92140259 - Fax 02 2650377

VAREDO - Viale Brianza, 117  
Tel. 02 2500900 - Fax 02 2650377

info@assiplansrl.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 sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it)

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

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

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



MOBILITÀ

**COL NOLEGGIO A LUNGO TERMINE, TI DIAMO AUTO, ASSICURAZIONE, ASSISTENZA E MANUTENZIONE. TUTTO COMPRESO, CON UN CANONE FISSO MENSILE CHE NON CAMBIA PER TUTTA LA DURATA.**



TEMPI DI CONSEGNA VELOCI  
IN BASE AL MODELLO SCELTO



NESSUN COSTO  
AGGIUNTIVO



RITIRO  
DELL'USATO

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

**ASSIPLAN**  
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219  
Tel. 02 2500900 · Fax 02 2650377  
32248@unipolsai.it

CERNUSCO SUL NAVIGLIO ·  
Via Leonardo Da Vinci, 35 · Tel. 02 92140259

VAREDO · Viale Brianza, 117  
·  
www.assiplansrl.it

**UnipolRental**  
NOLEGGIO A LUNGO TERMINE

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione, leggere: il contratto di noleggio a lungo termine disponibile in agenzia, il Set Informativo pubblicato sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it)

## ANAPIC NEWS

◆ NEWS ANAPIC ◆ NUOVI ACCORDI ◆ NUOVI SPORTELLI

### “BLACK BOX GREEN”: CONTRO IL CARO BOLLETTE

Dopo innumerevoli appelli di ANAPIC per fronteggiare la crisi energetica nella quale versa il Paese, la soluzione individuata dall'Associazione è stata quella di fruire del recente brevetto - ottenuto da Black Box Green in Italia, Europa, USA e Svizzera - con il sistema meteo predittivo in grado di abbassare i costi in bolletta fino al 40 %.

E' stato quindi siglato un accordo tra ANAPIC e Black Box Green per dare l'opportunità a tutti gli amministratori di condominio di ridurre i consumi in bolletta immediatamente.

Le soluzioni di questo innovativo sistema consentono infatti di ridurre il numero di ore di funzionamento degli impianti di climatizzazione, mantenendo la temperatura costante; di ridurre la temperatura di 1 o 2 gradi se richiesto; di individuare gli sprechi prima che si generino e di spalmare l'investimento fino a 60 mesi, anche con noleggio operativo.

Ulteriori vantaggi per fruire del 110% con Black Box Green: contribuisce infatti al superamento di 2 classi energetiche anche senza realizzare “cappotti”.

In molti casi di riqualificazione della centrale termica, nei casi di 110% il Sistema di Building Automation IN CLASSE A O B consente di rispettare la UNI N15232, che garantisce la possibilità di ottenere il superamento delle 2 classi senza utilizzo del cappotto.

Il responsabile della società Black Box Green, Sergio Alabiso, invita gli amministratori ad approfondire la conoscenza di questo sistema innovativo, affinché si possa estendere la conoscenza del building automation durante le assemblee di condominio finalizzate a efficientare e migliorare i consumi energetici collettivi.

“E' un sistema innovativo e unico - afferma in proposito Lucia Rizzi, presidente di Anapic - che consentirà anche agli edifici storici di ottenere un miglioramento dei consumi energetici, con riflessi evidenti in bolletta, grazie all'inserimento di una tecnologia che non ha alcun impatto invasivo su impianti esistenti”.

Lunedì 3 Ottobre 2022

### ATTIVATO A VIMODRONE SPORTELLO ANAPIC PER LE CONSULENZE CONDOMINIALI

È stato ufficialmente attivato a Vimodrone (Lombardia) il 25 ottobre scorso, in via Sant'Anna 2, alle 14.00, uno sportello al servizio dei cittadini, presso il quale sarà possibile fruire della consulenza gratuita degli esperti di Anapic, in merito a problematiche e questioni legate alla vita condominiale. (Vedi calendario).

In una nota la presidente Anapic, Lucia Rizzi, ha annunciato l'attivazione del servizio gratuito nelle giornate indicate nel calendario per rispondere ai cittadini del Comune di Vimodrone, precisando che gli esperti condominiali di Anapic si alterneranno per rispondere ai quesiti dei cittadini con suggerimenti e possibili soluzioni di problemi abitativi.

“Dopo il periodo pandemico, finalmente, - ha detto Lucia Rizzi - un ‘presidio’ in presenza per avvicinare i condòmini e le varie problematiche vissute ultimamente, soprattutto in tema di energia, riscaldamento, innalzamento dei costi di erogazione e servizio gas e in generale di varie prime.

“Si annuncia anche in anteprima - conclude la presidente Anapic - un imminente presidio a Monza Brianza, con nuove nomine per il coordinamento delle attività formative e associative di Anapic”.

8 ottobre 2022

### ANAPIC HA SIGLATO UN ACCORDO CON CSI NEXT

CSI NEXT opera da molti anni nel settore dell'edilizia, affiancando - alle tradizionali manutenzione edile e ristrutturazione - una squadra altamente specializzata nello svolgimento di attività di edilizia acrobatica su corda, con la tecnica del Rope Access. L'Azienda è specializzata nella manutenzione generale degli immobili e in interventi di riqualificazione degli edifici che sfruttano BONUS EDILIZI, anche attraverso applicazione dello sconto in fattura.

Le varie lavorazioni vengono eseguite da personale altamente qualificato e dipendente da CSI NEXT (60 addetti).

Interventi effettuati con autoscale (3 di proprietà dell'azienda): bonifica amianto compatto e friabile; riqualificazione e manutenzione delle coperture; pulizia delle grondaie, con installazione di dissuasori antivolatili; manutenzione e sostituzione lattonerie e impermeabilizzazione; installazione e manutenzione 'linee vita'; iniezioni di resine idroespansive (per risolvere problemi di infiltrazioni nei box, evitando sbancamenti in superficie).



ITALIALTOP



[www.topitalia.store](http://www.topitalia.store)

SPECIALE

# Natale

# 2022

[www.topitalia.store](http://www.topitalia.store)

