



ANAPIC

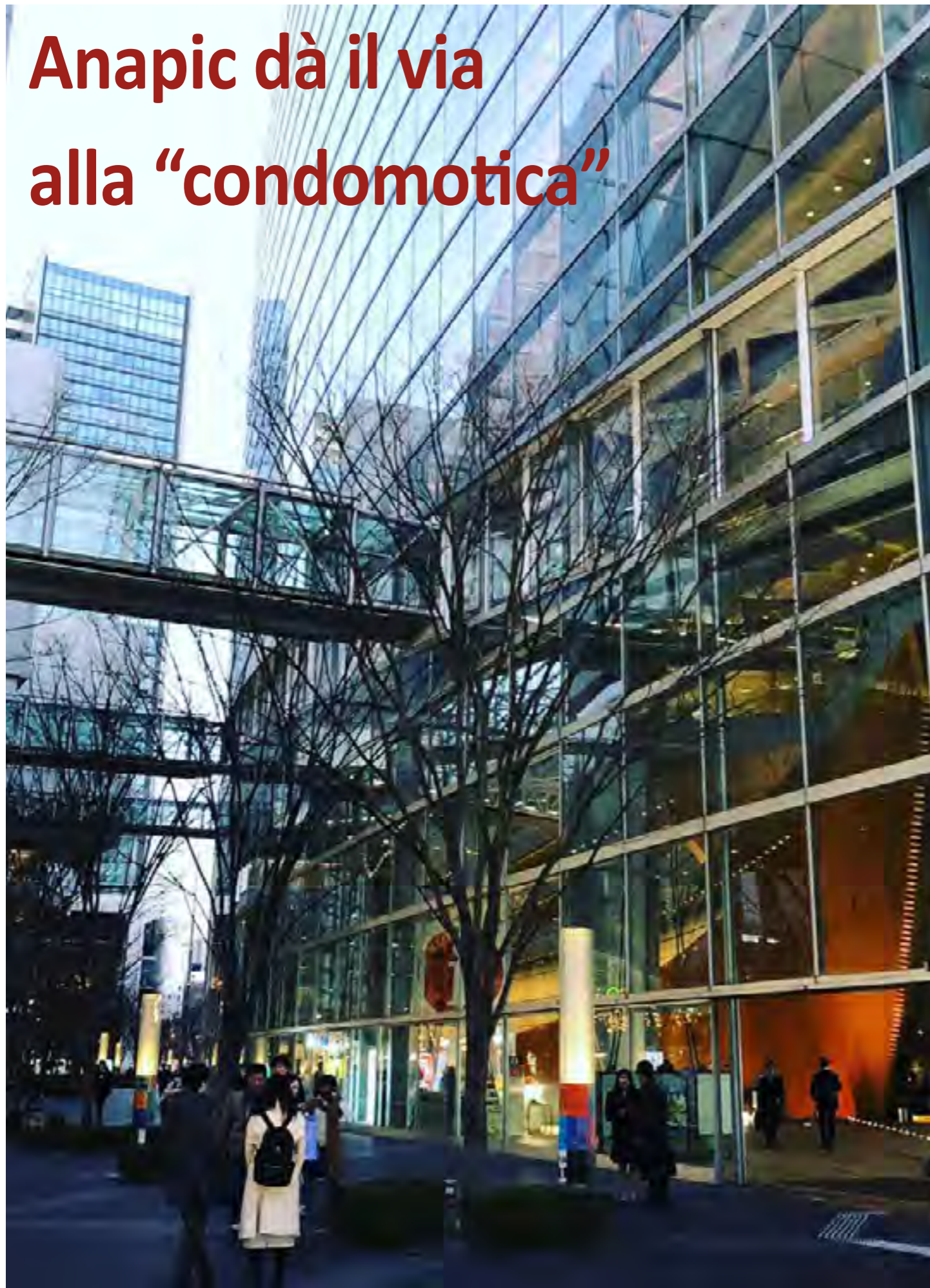
Gestore di Immobili



ANAPIC: innovazione e progresso nei condomini!



Anapic dà il via alla “condomotica”



Il futuro è nel condominio

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Ormai siamo pronti a fare un grande passo verso il futuro... O meglio! Siamo già entrati nel FUTURO!

Dopo aver siglato nuove convenzioni con varie scuole in Lombardia, ANAPIC rinnova oggi la figura del “Gestore di Immobili” del passato, del presente e del futuro.

In che modo?

Attraverso un tipo di “formazione” qualificata, che parte dai banchi di scuola e arriva a coinvolgere gli stessi Ordini Professionali (come quello degli Avvocati), offrendo Strumenti informatici che (lo spiegheremo durante i nostri corsi) possano migliorare le prestazioni professionali dell’amministratore, minimizzandone le criticità.

Questa nostra iniziativa fondamentale - avviata grazie a T-max Gecomax - consentirà di dotare gli studenti di molti Istituti scolastici professionali di preziosi strumenti informatici. Da anni siamo infatti impegnati nella formazione di futuri giovani AM di Condominio, fornendo loro un patrimonio di conoscenze teoriche, ma anche “pratiche”, grazie alla prevista alternanza scuola/lavoro, prevedendo la frequentazione da parte degli studenti di Studi professionali di Amministratori condominiali.



◆ NOME E COGNOME
Lucia Rizzi

◆ PROFESSIONE
Presidente Anapic

◆ CONTATTI
presidenza@anapic.it



◆ SOCIAL
Facebook ANAPIC

A tal proposito l’Onorevole Paola Frassinetti, recentemente nominata Sotto Segretaria presso il Ministero dell’Istruzione, annuncerà a breve una conferenza stampa allo scopo di spiegare questo importante progetto a livello nazionale.

Il futuro bussa ormai anche alle nostre porte... E noi possiamo ormai aprirle “da remoto”, telecomandando cancelli, vigilando digitalmente le nostre abitazioni e facendo persino il caffè da migliaia di chilometri di distanza!

Di recente ho ripreso assiduamente - con la stessa energia e passione - a presentare ANAPIC e i suoi collaboratori anche in TV, su Telelombardia: perché secondo me è fondamentale diffondere in Italia la cultura condominiale, questa sconosciuta materia, spesso motivo di liti e dispute all’interno di un condominio, dove il “gestore di Immobili” è figura chiave imprescindibile e strategica!

Così abbiamo deciso - dopo molti anni - di cambiare il nome della nostra rivista, ribattezzando l’AM (Amministratore Manager) “GESTORE DI IMMOBILI”, per sottolineare meglio la quintessenza dei compiti di un amministratore condominiale, protagonista appunto di una gestione sempre più responsabilizzata e qualificata, dopo l’importante riforma legislativa del 2012 dedicata agli stabili (e a chi se ne occupa) nel nostro Paese.

Senza dimenticare infine che a giugno di quest’anno è in programma a Milano un’attesissima “Fiera del Condominio”, occasione imperdibile per tutti i professionisti ANAPIC e non solo, e a tutti gli “addetti ai lavori” del Settore specifico.

Non perdetevi quindi la “prossima puntata”: ne avremo delle belle da raccontare!

La Presidente ANAPIC
Lucia Rizzi



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

Bonifiche Amianto - Soluzioni Ambientali



BONIFICHE ETERNIT



BONIFICHE FRIABILE



BONIFICHE PAVIMENTI



BONIFICHE SERBATOI



IMPERMEALIZZAZIONI

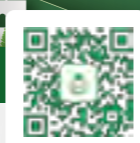


TERRE CONTAMINATE

- 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 TELESCOPICI 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

IN QUESTO NUMERO: Anapic lancia la Condomotica per semplificare il lavoro del "Gestore di Immobili". Corsi di aggiornamento per amministratori di condominio e in molte scuole di Lombardia, grazie a professionisti Anapic, per avviare giovani studenti alla professione di Building Manager. Trattamento acque, organismo di certificazione, sanificazione e disinfezione e tutti i servizi condominiali. Noleggio a lungo termine e manutenzione edile con finanziamenti al Condominio.

SOMMARIO

Editoriale

- Il futuro è nel condominio **3**
Lucia Rizzi
- Corso di aggiornamento Anapic per amministratori di Condominio **7**
- Anapic, informazione televisiva su Telelombardia ore 9,30 **9**
- Due giornate per aggiornare gli amministratori di condominio sui temi più attuali **39**

Punto giuridico

- L'acquisto del bene da una procedura esecutiva **16**
Augusto Cirila
- Le delibere assembleali e le loro impugnazioni **20**
Francesco Maria Galli
- Fotovoltaico: l'assemblea ha potere di veto? **26**
Roberto Rossi

Interviste

- Gestori di immobili si nasce o si diventa? Ne parliamo con Barbara di Amministrazione Marcante **23**
intervista di Stefano Valera
- L'aristocrazia delle Antenne TV **30**
Intervista a Dario Guidotti di Net-Sat
intervista di Stefano Valera

Redazionale

- I Super Tecnici Ecospi al servizio dell'amministratore condominiale **10**
Ecospi

- Modernità, competenza e dedizione ai propri clienti nel mercato di luce e gas **14**
Polis Energia
- Trattamento delle acque **18**
AQUARIA
- Organismo di certificazione **21**
CB Cert
- Manutenzioni edili a 360 gradi **36**
CSI NEXT

Anapic News

- In TV nuovo appuntamento Anapic sui temi del superbonus **41**
- Corso di aggiornamento per amministratori di condominio **41**
- Strumenti informatici per studenti **41**



Anno 7 - numero 2 - maggio 2023

PRESIDENTE
Lucia Rizzi

REDAZIONE
Stefano Valera

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

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

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

COPYRIGHT
ANAPIC
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

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

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

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista 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
 direttore@amministratoremanager.it
 redazione@amministratoremanager.it



Certificato nr 390562



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:

laddove sprovvisti di report d'indagine e/o di protocollo di gestione M.C.A. e nomina di Responsabile Rischio Amianto, 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 Contenenti 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 Contenenti 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

Corso di aggiornamento Anapic per amministratori di condominio

◆ ANAPIC NEWS ◆ RASSEGNA STAMPA DI NORME & TRIBUTI ◆ 27 APRILE 2023

La posizione dell'amministratore di condominio che si configura datore di lavoro di studio e nel condominio è il tema del corso di aggiornamento Anapic organizzato dalla presidente Lucia Rizzi con introduzione dell'avvocato Augusto Cirila, responsabile scientifico corsi Anapic. Ad approfondire il tema Pietro Freschi, ingegnere esperto in materia Dlgs 81/08, che oltre a formare gli amministratori in qualità di datore di lavoro, tratterà l'argomento legato ai dispositivi di protezione individuale .

Clicca qui per la locandina che ricorda anche il riconoscimento di 1 credito formativo per aggiornamento continuo come disposto da Dm 140 /2014.«È fondamentale formare l'amministratore di condominio perché possa gestire nel migliore dei modi i dipendenti garantendone la sicurezza nei luoghi di lavoro con dispositivi e strumenti protettivi a tutela della sua incolumità e quella altrui», precisa in una nota la presidente Anapic Lucia Ri
Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus 27/04

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

GIOVEDÌ 27 APRILE
DALLE ORE 17:00 ALLE ORE 19:00

LA PRESIDENTE ANAPIC **DR.SSA LUCIA RIZZI**
VI INVITA AD UNA RIUNIONE PIANIFICATA IN ZOOM.

- **H. 17:00 - 18:00**
"LE IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI"
RELATORE **AVV. FRANCESCO MARIA GALLI**,
CHE TERRÀ LA LEZIONE DALLO STUDIO DI VERBANIA.
- **H. 18:00 - 19:00**
"L'AMMINISTRATORE E LA MEDIAZIONE DOPO LA RIFORMA CARTABIA"
RELATRICE **AVV. VALENTINA MANTEGA**

Il Corso si terrà via zoom e/o in presenza per gli Amministratori del Piemonte.
Entra nella riunione in Zoom:
[https://us02web.zoom.us/j/84294001040?](https://us02web.zoom.us/j/84294001040?pwd=OWRYaW9vMFBqVWdkbjdCS2NnZ05idz09)
[pwd=OWRYaW9vMFBqVWdkbjdCS2NnZ05idz09](https://us02web.zoom.us/j/84294001040?pwd=OWRYaW9vMFBqVWdkbjdCS2NnZ05idz09)
ID riunione: 842 9400 1040 Passcode: 846013
Trova il tuo numero locale: [https://us02web.zoom.us/j/84294001040?](https://us02web.zoom.us/j/84294001040?pwd=OWRYaW9vMFBqVWdkbjdCS2NnZ05idz09)

RICONOSCIMENTO DI NR. 2 CREDITI PER AGGIORNAMENTO COME DISPOSTO DA DM 140 /2014

Per info: segreteria@anapic.it

Cardioprotteggi la tua comunità!

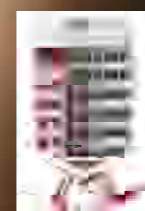
Fai anche tu la tua parte!
Contattaci e scopri la soluzione più adatta a te.



Anapic informazione televisiva Appuntamento su Telelombardia ore 9,30

◆ ANAPIC INFORMAZIONE ◆ RASSEGNA PUNTATE ◆ APPUNTAMENTO DELLA SETTIMANA

È partita da aprile l'informazione dedicata agli amministratori di condominio e a tutti i cittadini. Un appuntamento importante per approfondire i temi legati alla vita condominiale e per conoscere i professionisti e le imprese che ruotano nel mondo condominiale. Informazioni, novità, curiosità saranno approfondite durante gli appuntamenti del giovedì su telelombardia alle 9,30 fino a giugno.



I Super Tecnici Ecospi al Servizio dell'Amministratore Condominiale

◆ REDAZIONALE ◆ SANIFICAZIONE AMBIENTALE ◆ TUTTI I SERVIZI

In città non si parla d'altro. Lo racconta bene uno Spot televisivo in programmazione in queste settimane. Ecospi, la solida realtà Milanese Leader nel Mondo delle Sanificazioni Ambientali in tutta la Lombardia e parte dell'Emilia Romagna ha conquistato la Fiducia di decine e decine di Nuovi Amministratori di Condominio grazie agli interventi rapidi ed efficaci del proprio Team di Super Tecnici.

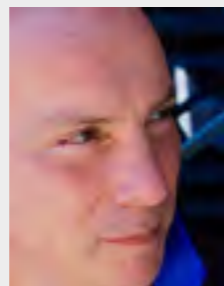
Negli ultimi mesi, la richiesta di interventi di Igienizzazione e Sanificazione Ambientale oltre alla Disinfestazione è aumentata in maniera esponenziale. Molti sono stati i Condomini che hanno scelto di far intervenire i Super Tecnici Ecospi per effettuare importanti operazioni di controllo, verifica e monitoraggio.

Ma chi sono questi Super Tecnici? Sono dei Professionisti altamente Specializzati che lavorano presso Ecospi. La loro Competenza, la loro Esperienza, la loro Professionalità li rendono in grado di intervenire con efficacia ed efficienza nelle situazioni più difficili, garantendo sempre servizi di alta qualità.

Uno dei fattori più importanti che rendono i Super Tecnici Ecospi così unici è la loro capacità di intervenire rapidamente e in modo mirato. Questa è una vera e propria garanzia per i Clienti, soprattutto quando si tratta di situazioni in cui è necessario agire con Urgenza. Personale Specializzato, Perfettamente Formato, dotato di Strumenti e Prodotti all'avanguardia e pienamente rispettosi dell'Ambiente e degli Animali che lo Popolano.

In ogni caso, il loro obiettivo principale è sempre quello di garantire il massimo livello di sicurezza degli ambienti in cui operano. Questo è particolarmente importante nei Condomini, dove la presenza di Batteri e Sostanze Nocive può causare Problemi di Salute a grandi e piccini.

La carta vincente si è rivelata essere il Contratto di Manutenzione Programmata. Questo significa che i Super Tecnici possono intervenire nel Condominio in modo Regolare e



◆ NOME
Daniele Squatriti

◆ PROFESSIONE
Titolare Ecospi

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



◆ SERVIZI

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

Preventivo, garantendo così la massima protezione e igiene possibile.

In questo periodo a tutti i Nuovi Amministratori di Condominio che attiveranno un Servizio Ecospi, sarà dato un prezioso regalo firmato saniEVOLUTION, la divisione Ecospi che si occupa della commercializzazione di prodotti per la Sanificazione dell'Aria negli Ambienti Domestici e Lavorativi.

Contattaci ora allo 02 655 5926 per capire "sul campo" perché i Super Tecnici Ecospi rappresentano una vera e propria Garanzia per tutti gli Amministratori di Condominio che cercano un Servizio di Sanificazione Ambientale Professionale e di Alta Qualità.

Per saperne di più su Daniele Squatriti, il responsabile di Ecospi e il Mondo Ecospi basta fare un giro su ecospi.it
Un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo!



ECOSPI
sanificazione ambientale

Sistema Allontanamento Volatili
Installazione Sistema Elettrificato
Posizionamento Centralina Digitale
Chiusura Coppi

Intervento eseguito, dai Nostri Super Tecnici, a "Regola d'Arte" !!!
Ecospi . . . un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo !!!

un Mondo di Servizi al Servizio del Mondo

DISINFESTAZIONE	DEZANARIZZAZIONE <small>LAVORO - AUCOLE - CORMORI</small>	DISINFESTAZIONE INSETTI MOLESTI
DISINFESTAZIONE NELL'INDUSTRIA AGRO ALIMENTARE	DEZANARIZZAZIONE <small>CON SISTEMI ALCANTARA PAVI - CALORE IN PRESSIONE</small>	ALLONTANAMENTO VOLATILI
DERATTIZZAZIONE	IGIENE COLONNE PATTUMIERA	ASPORTAZIONE GUANO E BONIFICA DEL SOTTOTETTO
DISINFEZIONE	ALLONTANAMENTO RETILI	BANCHE DATI

ECOSPI
sanificazione ambientale
www.ecospi.it



ANAPIC

IL FUTURO È DEI GIOVANI



LUNEDÌ 29 MAGGIO ALLE ORE 9:30

PRESSO L'ISTITUTO ZAPPA DI SARONNO

PARTECIPERANNO **PRESIDENTE ANAPIC LUCIA RIZZI,**
ON. PAOLA FRASSINETTI SOTTOSEGRETARIA ALL'ISTRUZIONE
 E AL MERITO, **CONSIGLIERA REGIONALE ALESSIA VILLA,**
SINDACO DI ZELO DOTT. ANGELO MADONINI
AVV. FRANCESCO MARIA GALLI REFERENTE VERBANIA
 CORSI ANAPIC, **AVV. ROBERTO ROSSI,**
GIANFRANCO PICCIONE REFERENTE ANAPIC PER LA
 DIDATTICA SCOLASTICA E
ING. MATTEO BIGNAMI PER GECOMAX.
 CON I REFERENTI DELLE SCUOLE DELLA LOMBARDIA DOVE
 ANAPIC HA AVVIATO IL PERCORSO DIDATTICO.

ANAPIC HA INTRODOTTO ANCHE ALL'ISTITUTO ZAPPA IL
 PROGRAMMA ABILITANTE ALLA PROFESSIONE DI
 AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E DOTERÀ GLI STUDENTI
 DEGLI STRUMENTI INFORMATICI PER AVVIARE LA GESTIONE
 DI IMMOBILI.



**Un momento fondamentale per
 valorizzare i giovani
 e creare opportunità lavorative.**

GESTORE di IMMOBILI • MAGGIO 2023



SOLARE TERMICO
 Produzione di Acqua Calda
 ed Energia Autonoma



GEOTERMIA
 Produzione di riscaldamento
 e condizionamento con
 impatto ambientale minimo



FOTOVOLTAICO
 Produzione di riscaldamento
 e condizionamento a
 costo 0

TECHNO SERVICES MILANO
 Energia Alternativa

**SOLUZIONI TECNOLOGICHE
 CHE UNISCONO RISPARMIO E
 MASSIMO RISPETTO
 AMBIENTALE**

Techno Services Milano è
 un'azienda che ha per
 oggetto la ricerca, sviluppo
 e la produzione di prodotti
 e servizi innovativi ad alto
 valore tecnologico

LA NOSTRA MISSION
 E' DARE AL CLIENTE UN SERVIZIO
 DI QUALITA' A 360°
 ABBIAMO QUINDI UN TEAM
 SPECIALIZZATO NELLA COSTRUZIONE
 DI PISCINE INTERRATE
 E FUORI TERRA



IMPIANTI

Progettazione,
 Installazione e Manutenzione
 impianti di condizionamento,
 riscaldamento e sistemi Ibridi



Via Cascina Barocco 4
 20152 Milano

+39 328 68 19 155
 info@tsmilano.it

Modernità, competenza e dedizione ai propri clienti nel mercato di luce e gas

◆ REDAZIONALE ◆ ENERGIA ◆ MERCATO

PolisEnergia è un'azienda italiana attiva dal 2012 nella vendita di energia elettrica e gas naturale. **Opera su tutto il territorio italiano, con forte radicamento nel nord Italia**, offrendo i propri servizi ad ogni tipologia di clientela: privati, imprese, pubbliche amministrazioni e condomini.

L'attività di **approvvigionamento** e tutti i procedimenti che ne conseguono, **sono stati rafforzati** grazie all'entrata nella compagine sociale di **ENET ENERGY, primaria società di trading** che opera nel mercato internazionale delle materie prime. **La forte sinergia commerciale con Enet Energy rappresenta un grande vantaggio competitivo** che permette di garantire un servizio di maggiore qualità e sicurezza ed offrire soluzioni innovative e personalizzate in base alle esigenze dei propri clienti.

Grazie alla pluriennale **collaborazione con Amministratori di Condominio**, PolisEnergia è in grado di fornire **soluzioni convenienti e personalizzate** per la fornitura di energia elettrica e gas degli spazi condominiali. Inoltre, mette a disposizione servizi di **consulenza energetica** con personale qualificato e competente in grado di rispondere ad ogni domanda, attraverso un servizio di assistenza tecnica volto a risolvere rapidamente problemi o malfunzionamenti. La società mette a disposizione dei propri clienti anche **servizi smart** che **facilitano la gestione** delle utenze nell'ambito delle attività relative **all'amministrazione degli stabili condominiali**.



◆ NOME
PolisEnergia

◆ CONTATTI
www.polisenergia.it
tel 800911890

◆ SERVIZI
Luce o Gas, a prezzo fisso o variabile,

Con **AGORA'**, la piattaforma di PolisEnergia creata per semplificare le attività degli Amministratori, è possibile gestire in piena autonomia e comodità tutte le **forniture condominiali di luce e gas**, controllare i consumi periodicamente, verificare lo stato dei pagamenti, scaricare moduli e ricevere assistenza. Accedendo all'area riservata, è possibile **visualizzare con un semplice click** le fatture per **le forniture condominiali, sempre disponibili online**. Con Agorà di PolisEnergia hai sempre a disposizione un **report** per ogni condominio, aggiornato con numero di fatture ed **elaborato sia per cassa che per competenza**, pronto per essere inserito nel rendiconto di gestione.

PolisEnergia è la scelta ideale per chi cerca un partner affidabile, attento alle esigenze di tutti, poiché offre servizi innovativi e personalizzati che facilitano la gestione di grandi e piccoli condomini.



Agorà

LA SOLUZIONE PER LA GESTIONE DELLE FORNITURE CONDOMINIALI.

Una sola comunicazione per le tue bollette

Tutto a portata di click

Aggiornamenti semplificati

Rendiconto di gestione ottimizzato



polis
energia

AGORÀ è un prodotto Polisenergia s.r.l.
Via Roberto Wenner, 57 • 84131 Salerno (SA)
www.polisenergia.it

seguici su



CHIAMA
il nostro numero verde
800 911 890



INVIA
un messaggio whatsapp al numero
+39 089 983 70 42



SCEGLI
la tariffa giusta per te sul nostro sito
www.polisenergia.it

L'acquisto del bene da una procedura esecutiva

◆ REDAZIONALE ◆ VECCHIO E NUOVO CONDOMINIO ◆ APPROFONDIMENTO GIURIDICO

L'acquirente di un immobile in condominio è tenuto, solidalmente con il condomino alienante, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto e a quello precedente, anche nel caso in cui l'acquisto avvenga a seguito di decreto di trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva.

L'aver acquistato un immobile nell'ambito di una procedura esecutiva non esonera il nuovo condomino dal concorrere con il venditore esecutato alle spese condominiali maturate per l'anno in cui è stato emesso il decreto di trasferimento del bene e per l'anno immediatamente precedente.

Il principio dettato dall'art. 63 disp. att. c.c. trova infatti applicazione anche in tali casi, dove ben difficilmente l'acquirente riuscirà a rivalersi nei confronti della procedura per il pagamento di quanto sborsato al Condominio.

Ogni diversa delibera assunta dall'assemblea deve ritenersi nulla perché modificativa dei criteri di riparto previsti dalla legge e dunque impugnabile anche oltre lo scadere dei termini previsti dall'art. 1137 c.c. (*Tribunale Parma 11.10.2017 n. 1386*).

A differenza di quanto accade nell'istituto della comunione, dove l'art. 1104 c.c. estende al cessionario una responsabilità solidale con il cedente in ordine al pagamento di eventuali spese relative alla gestione o alla conservazione della cosa comune a prescindere dal momento in cui il debito è venuta a giuridica esistenza, l'art. 63 delle Disp. Att. c.c. la estende invece agli oneri non pagati inerenti alla gestione in cui l'immobile è stato acquistato e quella precedente.

Trattasi di una norma dichiarata inderogabile dal successivo art. 72 e per di più speciale rispetto al richiamato art. 1104 c.c., talché quest'ultimo non può trovare ingresso nella normativa dettata in tema di condominio.

La giurisprudenza formatasi in tema di modifica dei criteri di riparto delle spese condominiali, d'altro canto, è ormai da tempo consolidata (*cf. Cass. n.7708/07*) nel ritenere nulla la delibera con cui l'assemblea, travalicando i propri poteri, vada a cambiare i criteri dettati dalla legge ovvero quelli convenzionalmente stabiliti da tutti i condomini.

La violazione dell'art. 63 disp. att. c.c., laddove il condominio vada ad addebitare all'acquirente dell'immobile altre annualità rispetto a quelle ivi previste, comporta pertanto la nullità della delibera assunta dall'assemblea del condominio e, come tale, la sua impugnabilità in ogni tempo da parte anche del singolo condomino, quand'anche l'acquisto derivi dal decreto di trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva.

Dalla norma in esame si desume che il cedente risponde nei confronti del condominio per tutte le spese maturate sino



◆ NOME E COGNOME
Augusto Cirila

◆ PROFESSIONE
Avvocato



al giorno della vendita dell'immobile, mentre il cessionario risponde per quelle maturate successivamente alla vendita in via esclusiva e per le spese deliberate ed approvate nei due precedenti esercizi di gestione in via solidale con il cedente.

In tale norma si è intravisto un parziale annacquamento del principio della realtà dell'obbligazione condominiale definita quale obbligazione *propter rem*, dal momento che nei rapporti interni tra alienante ed acquirente vige il principio di personalità dell'obbligazione e che l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino: qualora l'acquirente sia stato chiamato a rispondere per passività pregresse, egli potrà rivalersi nei confronti del suo dante causa avendo adempiuto, al pari di un qualsivoglia fideiussore obbligato al pagamento verso il condominio terzo in virtù del vincolo di solidarietà prevista dalla legge, ad un debito altrui.

È questo il c.d. principio dell'ambulatorietà passiva in virtù del quale l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi. Il precetto normativo deriva dalla natura *propter rem* dell'obbligo di contribuire alle spese relative alle cose ai servizi comuni.

Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato: di conseguenza non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. per la riscossione dei contributi condominiali, in quanto tale norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di co-

loro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (*Cass. n. 23345/08*).

Per costante giurisprudenza l'acquirente di appartamento condominiale è tenuto al pagamento delle spese comuni scaturenti da delibera assembleare antecedente all'acquisto (quale deve considerarsi la decisione presa alla unanimità dai condomini, mediante sottoscrizione di un foglio fatto circolare tra gli stessi) sia perché al successore a titolo particolare di uno dei contraenti sono trasferiti non solo tutti i diritti derivanti dal contratto, ma anche tutti gli oneri, *ob rem* ed in favore dei terzi, sia perché l'obbligo di pagamento delle spese in questione grava su ciascun condomino, ai sensi degli artt. 1104 e 1123 ss. c.c., per il solo fatto di avere in atto una quota di proprietà ed anzi, in ipotesi di alienazione di tale quota, si estende, in solido con il dante causa, alle spese dovute da quest'ultimo e non ancora da lui versate al momento dell'alienazione.

Tuttavia in materia di riscossione dei contributi condominiali, il criterio di riparto temporale dell'onere delle spese intercorrente tra condomino venditore ed acquirente dell'appartamento in condominio non può prescindere dal momento in cui siano emesse le delibere condominiali di distribuzione degli oneri relativi: è stato perciò affermato che compete al vecchio proprietario il pagamento degli oneri condominiali di molto precedenti (oltre l'anno in corso e quello precedente) alla stipula del contratto di compravendita, dovendo in simili ipotesi escludersi la solidarietà passiva dell'acquirente (*Cass. n. 23682/11*).

Di conseguenza, il condomino che trasferisca la porzione di immobile di sua proprietà esclusiva non è tenuto a contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio erogate successivamente alla vendita, derivando l'obbligo di pagamento dei suddetti contributi dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione ordinaria, e non già dalla preventiva approvazione della spesa e dalla relativa ripartizione.

Così non può dirsi per le spese inerenti lavori straordinari, laddove, successivamente alla deliberazione straordinaria che abbia disposto l'esecuzione dei lavori, sia stata venduta un'unità immobiliare sita nel condominio.

I costi dei lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione della delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se al momento della compravendita, il venditore non aveva assolto a tutti gli oneri relativi (*Cass. 23.07.2020 n.15696*).

La Cassazione (*Cass. 10.09.2020 n.18793*) ha identificato nel condomino alienante il soggetto deputato al pagamento di oneri condominiali di natura straordinaria quando i lavori siano stati approvati prima della vendita dell'immobile di riferimento.

Il debito pregresso al contratto di compravendita e concernente interventi di manutenzione straordinaria, per essere imputabile al dante causa, richiede non solo che la delibera relativa ai lavori straordinari sia stata da questi approvata, ma anche che sussistano altri elementi più



specifici, già peraltro individuati dalla stessa Corte in una precedente pronuncia (*Cass. 14.10.2019 n.25839*): solo infatti la delibera chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino, che determina cioè l'oggetto del contratto d'appalto da stipulare con l'impresa prescelta, le opere da compiere e il prezzo dei lavori, non avendo rilievo per l'insorgenza del debito di contribuzione l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria anteriore alla vendita che non può produrre alcun effetto in quanto meramente interlocutoria (*Cass. 16.11.2017 n. 27235*).

Da ultimo, il nuovo ultimo comma dell'art. 63, così come novellato dalla L. 220/12, stabilisce che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Per far cessare ogni propria responsabilità con riguardo alla corresponsione di contributi ex art. 1123 c.c. sorti successivamente alla cessione del diritto dominicale sulla unità immobiliare oggetto di compravendita, l'alienante dovrà pertanto comunicare all'amministratore la copia autentica del titolo che ha determinato il trasferimento del diritto.

Trattamento delle acque

◆ REDAZIONALE ◆ VERIFICHE ◆ NORMATIVE

CONOSCERE I CONSUMI

- Per fare un bagno in vasca si consumano mediamente tra i 110 e i 140 litri
- Per fare una doccia di 5 minuti se ne consumano dai 20 ai 40 litri
- Ogni volta che usiamo lo sciacquone: circa 9-16 litri
- Ogni volta che ci laviamo le mani: 5 litri
- Per lavarsi i denti lasciando scorrere l'acqua: 20 litri
- Per lavarsi i denti senza lasciar scorrere l'acqua: 1,5 litri
- Per bere e cucinare: circa 6 litri al giorno a persona
- Per lavare i piatti a mano: 40 litri
- Per un carico di lavastoviglie (classe A) senza prelavaggio: 10-15 litri
- Per un carico di lavatrice (classe A): 45 litri
- Per lavare l'auto (utilizzando un tubo di gomma): 400-500 litri
- Un rubinetto che gocciola: 5 litri al giorno



◆ NOME
AQARIA

◆ CONTATTI
www.aquaria.eu

◆ SERVIZI
ACQUA Settore Industriale e Condominiale
ARIA Settore Residenziale e Commerciale

- In media, il 25% dell'energia consumata in casa serve per riscaldare l'acqua.
- Negli edifici residenziali per ogni 1000 m3 di acqua calda risparmiata si risparmiano 44.000 kWh di energia.

Quanto costa riscaldare un metro cubo d'acqua?

Tenete conto che occorrono più o meno 15 metri cubi di gas per scaldare un metro cubo di acqua... ogni metro cubo di gas costa più o meno 0,75 Euro, quindi per scaldare un metro cubo di acqua (1000 litri) spendi più o meno 11 euro.



Spessore del deposito calcareo.	Perdita di efficacia approssimativa di una resistenza in relazione allo spessore del deposito calcareo.							
Spessore in cm	0,04	0,08	0,15	0,3	0,5	1,0	1,6	1,9
Perdita in efficienza	4%	7%	10%	18%	27%	50%	75%	90%

Partiamo da un paio di statistiche. **Acqua Italia (ANIMA – Confindustria)** ha stimato che ogni mm di calcare rimosso consente una riduzione dei consumi di quasi il 20%. Il risparmio economico annuale è stimato in 250/300 euro a famiglia.

LA GESTIONE ECOSOTENIBILE DELL'EDIFICIO Analizzando il Tema Acqua si possono identificare tre Diretrici portanti nella efficienza dell'Edificio quali:

- **INTEGRITÀ LINEE DI CONDOTTA e CAPACITÀ DI FLUSSO**
- **CONFORMITÀ IGENICO SANITARIE**
- **EFFICIENZA ENERGETICA**

- A. **Verifica sistemica delle linee di Condotta - Ricerca Perdite e Gocciolamenti sia nelle parti Comuni sia nelle Singole Unità Abitative** (es. locale bagno WC)
- B. **Controllo ed efficienza, se presenti, degli Impianti Autoclave, Addolcimento e Pompe di Spinta.**
- C. **Adottare sistema di trattamento Acqua calda Sanitaria, per riduzione del calcare**

In tal senso, per migliorare le performance del riscaldamento di casa, della lavatrice e della lavastoviglie e allo stesso tempo proteggere i tubi, sarebbe utile **inserire gli addolcitori a monte di caldaia ed altri elettrodomestici**. Per quanto riguarda le caldaie, si evidenzia che **secondo il D.P.R. 59/2009 e DM 26 giugno 2015, l'utilizzo di addolcitori per l'acqua di caldaie, quindi di quella sanitaria domestica, è diventato obbligatorio per abitazioni e attività commerciali al fine di garantire impianti di riscaldamento efficienti e meno impattanti sull'ambiente**.

Nello specifico l'obbligo diventa effettivo in base alla durezza dell'acqua. Per le caldaie ad uso domestico l'addolcitore è obbligatorio se:

- potenza caldaia < 100 kW e durezza dell'acqua è > di 25° F
- potenza caldaia > 100 kW e durezza dell'acqua è > di 15°

10 COSE DA SAPERE SUL TRATTAMENTO ACQUA: PERCHÉ È NECESSARIO E OBBLIGATORIO.

1. Gli **impianti termici** (ACS e riscaldamento) sono costituiti da componenti sempre più complesse, la

cui **efficienza dipende**, in buona parte, **dalla qualità dell'acqua** che utilizzano quale **fluido termovettore**.

2. **Fanghi** di corrosioni dei metalli e **calcare** sono i **principali nemici degli impianti**.
3. Una particolare attenzione meritano gli **impianti termici recenti**, che sfruttano le basse temperature del fluido vettore ma che – proprio per questo **possono favorire la formazione di residui biologici** negli impianti.
4. **L'acqua va sempre analizzata** per sapere se ha qualità sufficienti **per ottenere e mantenere l'efficienza** degli impianti.
5. È sempre necessario intervenire con un adeguato sistema di trattamento dell'acqua per non compromettere l'efficienza e causare l'aumento considerevole di costi di esercizio, **nel rispetto delle prescrizioni dettate dal fabbricante** dei singoli componenti e **delle prescrizioni normative**.
6. Mantenere la qualità dell'acqua idonea alla circolazione nell'impianto può consentire un **risparmio energetico** in termini di efficienza della resa termica dell'impianto di oltre l'8/10 % per il circuito di climatizzazione e del 18/20% per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria.
7. Dove non diversamente specificato, **l'acqua utilizzata per il riempimento e reintegro degli impianti termici, prima del trattamento, deve avere caratteristiche adeguate** al consumo umano come riportato nella tabella dei requisiti dell'acqua (D. Lgs. 02/02/2001, n.31 allegato I – Appendice A)
8. Il trattamento dell'acqua può **prevenire e risolvere problemi sanitari** nella distribuzione di acqua calda sanitaria.
9. La norma **UNI 8065**, aggiornata a **luglio 2019**, costituisce la regola tecnica da rispettare in quanto espressamente richiamata da più dispositivi legislativi tra cui il più recente il **Decreto Ministeriale 26 giugno 2015**.
10. L'installazione di un impianto o di un generatore termico è un lavoro disquadra. **Progettisti/termotecnici, installatori/idraulici, manutentori dell'impianto, utente finale sono chiamati alle proprie responsabilità**.

Le delibere assembleari e le loro impugnazioni

◆ REDAZIONALE ◆ DELIBERE ASSEMBLEARI ◆ IMPUGNAZIONI

Per sviluppare l'argomento occorre, innanzitutto, analizzare l'art. 1137 c.c. dal titolo "Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea" che recita:

"Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, del codice di procedura civile".

Al II° comma del predetto articolo vengono individuati i soggetti legittimati ad impugnare una o più delibere: i dissenzienti (coloro che hanno votato contro), gli astenuti o gli assenti. Se un condòmino ha votato a favore non potrà poi impugnare la delibera. Inoltre viene posto il termine perentorio di 30 giorni per proporre l'impugnazione. Detto termine ha decorrenza dal momento effettivo della conoscenza della delibera, che per i partecipanti all'assemblea coincide con la data della ricezione del verbale, ossia dal momento che il condòmino assente ha avuto contezza della decisione della compagine assembleare. Importante è sottolineare che la delibera, benché impugnata, conserva la sua efficacia ed i suoi effetti obbligatori verso tutti i partecipanti al Condominio, fintanto che non intervenga un provvedimento dell'Autorità Giudiziaria che annulli la delibera o ne sospenda gli effetti in via cautelare anche prima della sentenza di merito. Pertanto l'Amministratore potrà dare esecuzione a quanto deciso durante l'assemblea, anche se siamo in presenza di una impugnazione, ciò sia nella fase della Mediazione che giudiziale. L'art. 1137 c.c. prende in esame le delibere annullabili nel termine perentorio di trenta giorni, tuttavia non tutte le delibere sono soggette a questa previsione, ma andiamo per gradi. Quali sono le tipologie di delibere condominiali? Le possiamo suddividere in quattro tipologie: annullabili, nulle, inesistenti e programmatiche. Vediamo ora, seppur brevemente, le differenze tra le predette delibere.

◆ Sono **annullabili** quelle "delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da



◆ NOME
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

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



irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualifiche maggioranze in relazione all'oggetto" (Cass. S.U. sent. n. 4806/2005 – Sentenza ripresa dalla Cass. S.U. sent. n. 9839/2021).

◆ Sono, invece, **nulle** "le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto" (Cass. S.U. sent. n. 4806/2005 – Sentenza ripresa dalla Cass. S.U. sent. n. 9839/2021).

◆ Sono **inesistenti** le delibere assunte al di fuori del consenso assembleare, inficiate da un vizio tale da renderle totalmente irrilevanti nei confronti del Condominio. Oppure le delibere aventi un oggetto impossibile.

Abbiamo, infine, le delibere programmatiche, che non possono essere oggetto di impugnazione. Sono quelle delibere che conferiscono all'Amministratore un incarico programmatico o esplorativo, ad es. di raccogliere dei preventivi per effettuare dei lavori. In questo caso manca l'interesse del condòmino ad impugnare, poiché, nell'esempio che ho fatto, i preventivi raccolti dovranno essere vagliati e deliberati dalla compagine condominiale durante un'apposita assemblea. La giurisprudenza ha cercato di ridurre i casi di nullità delle delibere, in quanto queste possono essere sempre oggetto di impugnazione e si terrebbe il Condominio esposto al rischio, anche dopo mesi o anni, di vedersi impugnata una decisione assembleare. Eloquente la recentissima pronuncia del Tribunale partenopeo, che ha statuito: "Dopo la riforma della normativa in materia di condominio è emersa la necessità di assicurare la stabilità dei rapporti e delle attività condominiali, evitando che le decisioni potessero essere esposte inopinatamente all'azione di nullità, proponibile senza limiti di tempo e da chiunque: pertanto il legislatore ha preferito adottare una disciplina improntata ad un chiaro "favor" per la stabilità delle delibere assembleari, configurando espressamente l'impugnazione delle delibere condominiali come azione di annullamento e "relegando" le ipotesi di nullità a casi residuali ed eccezionali" (Trib. Napoli, Sez. IV, sent. n.1232 del 03/02/2023).

Organismo di certificazione

◆ REDAZIONALE ◆ CERTIFICAZIONE ◆ VALORE AGGIUNTO ALLA COMPETENZA

Il Cliente ricerca la Qualità

Non è più solo un discorso legato all'alimentazione o ai prodotti di largo consumo, il cliente ormai ha capito che la "qualità" è una discriminante importante quanto un "buon" prezzo.

Vale per gli acquisti effettuati dai privati, ma ormai, soprattutto nei mercati internazionali, vale per le imprese. E le Certificazioni di Sistema sono la garanzia di "Qualità" tra imprese.

CB Cert garantisce questa qualità misurando l'efficienza dei sistemi di gestione dell'impresa sia in merito all'organizzazione interna, sia per l'attenzione e la cura per l'ambiente, sia per il rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro. Come misurare questa "qualità" ?

ISO 9001:2015

La certificazione ISO 9001-2015 garantisce che i sistemi di gestione di un'organizzazione siano efficaci e soddisfino i requisiti degli standard per un sistema di gestione della qualità. Il sistema può essere utilizzato da qualsiasi organizzazione, grande o piccola, indipendentemente dal suo campo di attività. Ci sono oltre un milione di aziende e organizzazioni in oltre 170 paesi certificati ISO 9001. Lo scopo dello schema è assistere le aziende nel raggiungere l'eccellenza nel proprio servizio al cliente.

ISO 14001:2015

Lo Standard ISO 14001-2015 è quello che si occupa di Ambiente e stabilisce i criteri per un sistema di gestione ambientale. Definisce un quadro che un'azienda o un'organizzazione può seguire per impostare un efficace sistema di gestione ambientale. Progettato per qualsiasi tipo di organizzazione, indipendentemente dalla sua attività o settore, può garantire al management aziendale e ai dipendenti, nonché agli stakeholder esterni, che l'impatto ambientale venga misurato e migliorato



◆ NOME
CB Cert

◆ CONTATTI
www.cbcert.it
info@cbcert.it
39 (085) 9506085

◆ SERVIZI
Sistemi di Gestione; ispezioni&audit

ISO 45001:2018

Grazie al Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro basato sulla ISO 45001, l'azienda sarà in grado di individuare, analizzare e valutare i rischi che riguardano il personale, al fine di adottare le misure appropriate che miglioreranno l'ambiente di lavoro. Il capitale umano dell'organizzazione è la risorsa principale, quindi la salute e il benessere dei dipendenti, indipendentemente dall'attività e dalle dimensioni, sono alcune delle chiavi principali per il successo aziendale. Sia gli incidenti che le situazioni di stress hanno un impatto negativo sulle prestazioni dell'azienda, sia da un punto di vista produttivo (congedi e assenteismo) sia da un punto di vista reputazionale. Per questi motivi, l'organizzazione deve fornire ai propri dipendenti un ambiente di lavoro sicuro e sano, anticipando in modo proattivo il possibile verificarsi di incidenti e prevenendo danni o lesioni.

"Altri vantaggi indiretti per le imprese certificate sono: Migliorare continuamente i processi interni, Risparmiare sui costi, Migliorare la credibilità e l'immagine aziendale, Creare una cultura del miglioramento continuo e Creare un maggior coinvolgimento dei dipendenti".



ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

UNA PRESSIONE GLOTTIDE

CERTIFICATION BODY

CB CERT

WWW.CBCERT.IT

IL VALORE AGGIUNTO DELLA COMPETENZA



Pietro Mainero si occupa di tessuti per l'arredamento dagli anni Cinquanta quando Milano era un centro culturale vivissimo ed effervescente. Nell'ambito dell'architettura i nomi più importanti del nostro paese lavoravano con grandi obiettivi: ricostruire le città dopo il disastro della guerra, ridare fiducia alle persone. Da allora Pietro Mainero **diventa un punto di riferimento nel settore dei tessuti d'arredo**. Il negozio apre la sua attività in via Montenapoleone dove resta per 45 anni. Nel 1993 si trasferisce in Via della Moscova. Dopo tre generazioni di gestori, oggi il negozio è personalmente seguito dal proprietario, Khaled Signorini, che con la sua sensibilità mediterranea, il calore del proprio carattere e la collaborazione di Enzo Gandola riesce a cogliere e soddisfare le esigenze dei propri clienti.

Quando ci si affida a Pietro Mainero si ha la certezza della competenza. I nostri prodotti sono personalizzati, per dare a ogni ambiente un tocco inconfondibile, unico, dove viene conferita la giusta importanza a tutti gli elementi dell'arredo, dai tessuti alle passamanerie ai più piccoli dettagli. La trama, il peso, la lucentezza, i colori... **ogni dettaglio viene attentamente considerato per la migliore resa possibile**.

PIETRO MAINERO
Via della Moscova, 47/a 20121 - MILANO
Telefono +39 02 654544
Fax +39 02 99785958

PIETRO MAINERO

Gestori di immobili si nasce o si diventa? Ne parliamo con Barbara di Amministrazione Marcante

◆ MARCANTE ◆ INTERVISTA



a cura di Stefano Valera

Dopo alcuni anni, ANAPIC ha modificato la testata della sua pubblicazione periodica: "AM", cioè "Amministratore Manager", è stato sostituito da "Gestore di Immobili"...

Questa è la prima intervista che realizziamo sotto i buoni auspici del suo nuovo nome.

Devo quindi modificare la mia consueta domanda, rivolta agli amministratori di condominio - in questo caso Barbara Marcante di Amministrazione Marcante, che da anni gestisce insieme alla madre Sandra un noto e qualificato studio milanese, vicinissimo alla Darsena - "Amministratori si nasce o si diventa?"...

- La prima domanda: quando avete aperto lo studio?

"Mia madre Sandra, la titolare, ha aperto l'attività nei lontani anni Ottanta, lavorando prima con un amministratore condominiale che l'ha 'formata'... Una volta impraticitata del lavoro, ha pensato di gestire uno studio tutto suo.

"Erano anni un po' complicati, in famiglia: ancora studiavo e dopo il liceo artistico e mi ero appassionata a studi di Scienze Naturali all'Università.

"Però ho iniziato anche a frequentare lo studio di mamma, lavorando insieme a lei e a mia zia e facendo la classica 'gavetta': segreteria, fotocopie, fax eccetera...

"Alla fine questa attività mi ha assorbito e, abbandonati gli studi, mi ci sono dedicata completamente, con impegno e cognizione di causa: sono diventata anch'io AM".

- Come vede lei la figura del 'gestore di immobili'?

"È una figura professionale che decisamente si è trasformata nel tempo. Fondamentale è stata certo la riforma legislativa del 2012, che ne ha fissato più chiaramente compiti e incombenze.

"Allora si è passati da un'immagine un po' romantica e 'democristiana', quella dell'amministratore condominiale 'buon padre di famiglia', all'odierna di un 'building manager', attento ai conti del condominio, con tutta una serie di responsabilità, finora sconosciute.

"Per la verità, un'avvisaglia in tal senso c'era già stata verso la fine degli anni 2000, più precisamente nel 1998, quando lo Stato italiano, o meglio i suoi funzionari, si sono accorti che il condominio stava diventando un formidabile 'sostituto d'imposta', una preziosa 'macchina' per riscuotere denaro: prima di allora di fatture se ne vedevano girare ben poche in ambito condominiale...

"Ma proprio in quegli anni lo Stato comprende che il condominio rappresenta un soggetto fiscale fondamentale, e quindi il suo 'amministratore' una primaria fonte di utili (iva, fatture), comportando un salto professionale notevole, rispetto al recente passato.

"Certo ancora oggi sono presenti tra i professionisti iscritti alla categoria alcuni personaggi un po' 'all'antica', con la testa nel secolo scorso: del resto non si può costringere tutti a cambiare mentalità di punto in bianco.

"È vero però che oggi non è più possibile svolgere l'attività di AM nei ritagli di tempo, come qualcuno faceva anni fa: sono indispensabili ormai un aggiornamento costante,



◆ **NOME**
Barbara Marcante

◆ **PROFESSIONE**
amministratrice di condominio

◆ **CONTATTI Amministrazione Marcante Snc**
Indirizzo: Corso Genova 14 - 20123 Milano MI
Telefono: 02 835 7736

una professionalità a 360° e uno staff qualificato con diversi specialisti...

"Solo a queste condizioni si riescono a fornire servizi migliori, che ovviamente hanno costi superiori. Vede, qui da noi lavorano tre impiegate e un responsabile contabile: una volta eravamo solo mia madre ed io: adesso i nostri costi d'esercizio sono maggiori.

"Un altro eterno problema è la scarsa 'coesione' della nostra categoria, ma su questo mi taccio".

- Attualmente amministrate molti stabili?

"Come accade per tutti i 'gestori di immobili', si inizia con qualche condominio... Poi con il passare degli anni, il numero aumenta. Ma non deve essere troppo elevato, altrimenti ne soffre la qualità del servizio fornito, che si abbassa inesorabilmente: gestiamo una cinquantina di condomini, tutti prevalentemente in questa parte della città...

- Lei ha frequentato i corsi Anapic?

"No. Iniziando nel 1996, quando Anapic non esisteva ancora, ho seguito i corsi di un'altra storica Associazione, diventando 'amministratrice' a pieno titolo. Da pochissimo insieme a mia madre abbiamo apprezzato l'attività di Lucia Rizzi, la presidente di Anapic, e quindi abbiamo scelto di aderire alla sua Associazione".

- Bene. A questo punto entriamo più nello specifico delle tematiche condominiali recenti... Immagino avrete avuto anche voi delle belle gatte da pelare in relazione al Superbonus 110%...

"Già! Ne avrà parlato anche con altri intervistati... Che posso dirle di più?

"Il film è sempre lo stesso: il Governo dà notizia in tv, clamorosamente, del famoso decreto che sembra garantire una ristrutturazione auspicata di immobili fatiscenti, senza spendere una lira, tutto a carico dello Stato! Certo la cosa non risulta molto chiara, all'inizio: mancano indicazioni specifiche, che arrivano man mano. Così passano i mesi per capire come muoversi e - in epoca Covid - è stato assai problematico tenere informative e assemblee sull'argomento 'da remoto', per capire se valesse o meno la pena di 'imbarcarsi' in una 'impresa' del genere...

"Soprattutto risolvere il rebus dell'avanzamento di due

classi energetiche, a lavori conclusi, con il rischio altrimenti di non godere di agevolazioni e cessioni del credito...

"Alla fine abbiamo deciso quindi di 'partire' con solo tre condomini. Ebbene... Uno di questi ha abbandonato alla prima difficoltà in assemblea; il secondo ha deciso che era tutto troppo rischioso; il terzo, dopo varie fortunate 'casualità' (Cilas presentata prima del 25/2/2023, delibera effettuata prima del decreto legge, scelta di un'impresa edile storica da 50 anni esperta in ristrutturazioni) è appena decollato finalmente, barcamenandoci tra le nuove regole di un nuovo Governo più scrupoloso. E forse almeno per uno, ce la facciamo!".

- E che mi dice della Sicurezza nei Condomini?

"Le dico che la prima 'preoccupazione' dovrebbe essere sempre quella da parte dei rispettivi condomini...

Certo si possono installare telecamere, che garantiscono un po' di deterrenza, ma non esiste la sicurezza in assoluto. Il 'videocitofono'? Certo! A volte un condomino lo chiede, tuttavia non basta a proteggere uno stabile dall'intrusione di estranei...

- E la "cardioprotezione" condominiale, tramite installazione di defibrillatori di ultima generazione? Un progetto perseguito con ostinazione dalla Presidente di Anapic, con il supporto della senatrice Frassinetti, autrice di un disegno di legge per l'installazione in condomini con almeno venti condomini, insieme a corsi per spiegarne l'uso...

"Sicuramente è un progetto di pubblica utilità, che noi stessi ci sentiamo di sostenere nelle nostre assemblee condominiali: una misura in più per tutelare la salute dei condomini, in casi di episodi di emergenze cardiocircolatorie, che richiedono tempestività operativa, per proteggere da danni permanenti chi ne sia colpito".

- E per quanto riguarda infine il 'Condominio sociale', una bandiera recentissima di Anapic?

"Certo il Covid ci ha obbligato in quella direzione, a percorrere strade impervie di assemblee virtuali, bacheche elettroniche per sollecitare interventi di esperti e manutentori, persino fisioterapisti 'condominali' per trattamenti a



domicilio più convenienti. Ma il mio parere è che questa 'rivoluzione' 4.0 dovrebbe essere preceduta da un'attenzione maggiore dei condòmini verso la socialità. Occorrerebbe cioè, prima di tutto, un più deciso coinvolgimento umano e personale all'interno del condominio.

"La nostra mansione di 'Gestori di Immobili' dovrebbe prevedere infatti, oltre a una conoscenza essenziale del Codice Civile, anche la presenza di un imperativo morale e di una deontologia professionale, spesso inesistenti".

- Quindi Gestori di Immobili si nasce o si diventa?

"Beh! In conclusione, guardando alla mia esperienza, potrei affermare che lo si diventa: svolgendo quotidianamente questa attività, con contatti quotidiani, esperienza, corsi di formazione e aggiornamento periodico.

"Ogni condominio è comunque un mondo a sé stante, con le proprie regole: solo la pratica quotidiana ti fa capire come muoverti in diverse situazioni. Soprattutto va sottolineato come l'approccio psicologico sia - o dovrebbe essere - fondamentale. Dopo che il Covid ha sconvolto le nostre vite, rappresentando anche per noi amministratori di condominio un enorme problema. E ancora oggi ci sono segnali che non ne siamo del tutto completamente fuori".

Fotovoltaico: l'assemblea ha potere di veto?

◆ REDAZIONALE ◆ TRIBUNALE DI ROMA 18007/22 ◆ PARERE GIURIDICO

Si sottopone all'attenzione del lettore la recente Sentenza della Cassazione – Sent, n° 1337/23 – in materia di installazioni di impianti fotovoltaici destinati a una singola unità immobiliare posta in condominio.

L'art. 1122 bis. c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, (rubricato "Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili), prevede, al comma 2, che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune esulle parti di proprietà individuale dell'interessato", mentre, al comma 3, afferma: "qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al comma 2, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali". Il comma 4 del medesimo art. 1122 bis c.c. precisa, infine, che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

La Cassazione ha innanzi tutto precisato che "Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio".

Ciò premesso, la Suprema Corte ha evidenziato che esistono due tipi di interventi di installazione di impianti fotovoltaici a servizio di un singolo condomino.

1) quelli che NON interessano le parti comuni – che non incontrano limiti salvo quelli appunto connessi al decoro architettonico, all'uso della cosa comune, alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio

2) quelli che interessano le parti comuni perché



◆ NOME E COGNOME
Roberto Rossi

◆ PROFESSIONE
Avvocato civilista

l'installazione dell'impianto comporta un intervento sulle stesse.

In tal caso è necessario inviare una comunicazione all'amministratore perché ne riferisca in assemblea. Tuttavia, ha evidenziato la Cassazione, l'installazione può essere apportata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea.

L'assemblea, insomma, NON ha alcun potere di veto e né il condomino necessita della sua autorizzazione.

Ci troviamo insomma molto vicini a una situazione di "pati". L'assemblea può al massimo imporre delle cautele – che lo scrivente è tentato di avvicinare alla cautela possessoria – onde evitare pregiudizi, dalla norma analiticamente descritti, alle parti comuni interessate oppure in vista di un potenziale futuro utilizzo di quelle stesse parti comuni da parte degli stessi condomini. Circa tale ultimo punto la Cassazione ha precisato che al parere dell'assemblea può "attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza, o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse e di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante".

Anche se nella prassi è lecito attendersi controversie relative alla possibile pretestuosità delle cautele in discorso – sulle quali le parti possono avere punti di vista differenti – in linea di massima è lecito affermare che il singolo condomino ha quasi un diritto potestativo di installare impianti fotovoltaici, solo che informi l'amministratore e purché non devasti o alteri in modo significativo o definitivo le parti comuni.

Proprio perché l'assemblea non può in linea generale, nel senso sopra detto, vietare, è perfettamente inutile per il condomino che intenda realizzare un impianto fotovoltaico impugnare la delibera che glie lo vieta.

Egli è, tecnicamente, "carente di interesse ad agire" vizio rilevabile in qualunque grado del giudizio.



In proposito la Cassazione ha affermato il seguente principio di diritto "l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse".

La Sentenza della Cassazione, in linea con la ratio della legge, dettata, abbastanza scopertamente, dalla volontà di favorire la transizione ecologica anche nei rapporti tra privati è, ovviamente, ineccepibile sul piano logico e – e questo non sarà sfuggito alla SC – fa piazza pulita di tante

potenziali o attuali impugnative di delibere. Lascia però una zona d'ombra, forse due.

Il condomino che "sa di poter fare" partirà con i lavori salvo attendersi una denuncia di nuova opera o di danno temuto da parte del condominio? Possibile. O probabile.

A tale proposito assumono maggior importanza il dovere del condomino di informare l'amministratore – al quale dovrà essere mostrato un progetto chiaro (non può il condomino dire di voler fare 100 e fare poi 200, diversamente ben potrà il condominio bloccare, anche giudizialmente, l'opera, basandosi sulla difformità rispetto al progetto presentato) nonché il dovere dell'amministratore di informare l'assemblea: tale dovere dovrà essere assolto con tempestività sufficiente a consentire all'assemblea stessa di esprimere un parere e, nella malaugurata ipotesi in cui fosse necessaria, proporre azione a tutela del possesso – a meno che l'amministratore, vista la natura conservativa di tale azione, non decida, assumendosene il rischio, di agire senza sentire l'assemblea.

**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



ANAPIC

**INNOVAZIONE E PROGRESSO NEI CONDOMINI
28-29 GIUGNO 2023 MILANO**

C30 - ONEDAY GROUP
Viale Cassala 30 Milano

**DUE GIORNATE PER AGGIORNARE GLI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SUI TEMI PIÙ ATTUALI**

L'EVENTO PREVEDE:

- MATTINATE FORMATIVE CON RILASCIO DI 6 CREDITI PER LA FORMAZIONE CONTINUA IN BASE AL DM 140
- ORE 12.30 POSSIBILITÀ BREAK PREVIA REGISTRAZIONE
- DALLE 14.30 VISITA PRESSO STAND DELLE AZIENDE SALA AUDITORIUM
- 29 GIUGNO ORE 18.00 APERITIVO FINALE PREVIA REGISTRAZIONE

per accreditarsi all'evento: segreteria@anapic.it



UnipolSai
ASSICURAZIONI



S.E. Servizi Ecologici s.r.l.
Bonifiche Amianto - Soluzioni Ambientali

ASSIPLAN
ASSICURATORI DAL 1973

UnipolRental
NOLEGGIO A LUNGO TERMINE



T-MAX
LAB & SERVICE

TECHNO SERVICES MILANO
Energia Alternativa

ITALIALTOP

L'aristocrazia delle Antenne TV intervista a Dario Guidotti di Net-Sat

◆ GUIDOTTI ◆ INTERVISTA



a cura di Stefano Valera

Ci sono antenisti e antenisti...

Esattamente come ci sono contadini che fanno il vino, e magari ci si sentono ancora odori e sapori di solforosa... E poi c'è "l'aristocrazia del vino", cioè i produttori storici che vivono nei loro castelli sulla Loira, vantando una tradizione di 200 anni assai più "nobile" di quella italiana.

Ammettiamolo, anche se fa un po' male al nostro orgoglio nazionale e non toglie nulla a chi comunque dalla Francia ha imparato e che oggi la Francia ha superato. Del resto la famiglia Guidotti è originaria della zona "ultravocata" in Toscana, dove si producono tra l'altro il Brunello di Montalcino e il Nobile di Montepulciano.

La stessa cosa sembra valga anche per le antenne TV, come ho potuto riscontrare durante la mia visita da Net-Sat, storica azienda di antenne, gestita oggi da Dario e Chiara, i due figli del "mitico" Alberto Guidotti...

Perché scrivo di loro, definendoli una vera e propria "aristocrazia" nel mondo delle antenne tv?

Beh, innanzi tutto, basta osservare in ufficio i tanti ringraziamenti con foto, firmati da personaggi famosi: riconosciamo fra gli altri la giornalista Lina Sotis, e il comico Enrico Bertolino, due tra i loro più clienti più conosciuti.

Perché - e questa è stata la mia grande scoperta - un'antenna tv non è solo uno strumento utile per ricevere canali dall'etere e oggi magari anche da internet!

È molto di più: qualcosa che fa breccia nel cuore delle persone. Perché assicura loro una perfetta ricezione di quanto hanno di più caro: i loro programmi tv preferiti, un momento fondamentale di relax, durante o alla fine della giornata.

Alberto Guidotti - il fondatore dell'Azienda - non è stato certo un semplice antenista...

Spinto dalla passione per le telecomunicazioni, nel 1956 ha lasciato il suo piccolo paese d'origine, vicino a Siena, e si è trasferito a Milano.

Qui è iniziata l'avventura della sua vita, presso il Servizio Assistenza tecnica Philips per Milano e Lombardia: a quei tempi la Rai aveva solo un canale (il Primo), e trasmetteva dalla Torre del Parco Sempione di Milano (Torre Branca), che oggi è venerato come un monumento...

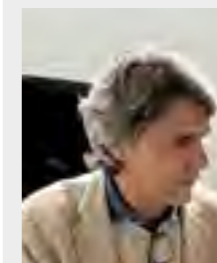
Si sposta poi nella sede Rai di corso Sempione 27, iniziando a girare con la sua lambretta per tutta la città, a orientare le antenne tv milanesi verso il nuovo trasmettitore.

Finalmente nel 1961 sono iniziate anche le trasmissioni del secondo canale (Rai2).

E negli anni '70 Guidotti ha fondato con il socio di allora la F&G (Formichetti e Guidotti), una tra le prime ditte ad occuparsi di impianti Tv centralizzati in Italia.

Nel giugno del 2000, insieme ai figli Dario e Chiara, anch'essi impegnati in azienda, ha avviato la **Net-Sat Guidotti srl**, specializzata non solo in telecomunicazioni, ma anche in Sicurezza e Home Entertainment.

Grazie a un nuovo team di installatori giovani ed entusiasti la Net-Sat Guidotti continua oggi a dare il meglio di sé, occupandosi della clientela storica di Alberto e di nuovi clienti, con un servizio a 360° attento, efficiente e scrupoloso.



◆ NOME
Dario Guidotti

◆ PROFESSIONE
Titolare Net-Sat

◆ CONTATTI
www.net-sat.it/ - mail: info@net-sat.it
tel +39 02 54120231

Nel tempo la Net-Sat ha collaborato con importanti aziende del panorama televisivo italiano, curandone gli impianti riceventi: Sky, Mediaset, Telereporter, Telecolor, Telem Lombardia, 7 Gold, Starmarket, Antenna Tre, La 7; e ha realizzato impianti Tv-Sat e Audio-Video per importanti realtà italiane ed estere: Consolato Generale di Francia, Consolato del Giappone, Consolato del Kuwait, Fininvest, Società europea di edizioni, Hotel Pierre, Hotel D'Este, Hotel Star, il quotidiano "Libero", Gruppo Prada, Krizia, Mondadori, Nuovo Ospedale di Bergamo, Saras, Tod's, Versace, Warner Music. E ancora oggi ne segue la manutenzione.

Nel 1989 Alberto Guidotti ha vinto insieme al socio il Telegatto per la trasmissione TV "Qui Studio, A Voi Stadio", per l'assistenza tecnica alle telecronache delle partite di calcio in diretta.

Credo che come premessa, questo pedigree possa bastare a illustrare il grado di "aristocrazia" del fondatore e dei proscrittori della sua prestigiosa Azienda.

Mi accomodo in ufficio, mentre Dario Guidotti mi spiega che tra non molto lasceranno questa vecchia sede, per una più nuova ed efficiente...

E per prima cosa gli chiedo di spiegarmi il "core business" della loro attività attuale.

"Ci occupiamo principalmente di impianti Tv per la ricezione dei segnali in Digitale terrestre e Satellitare, fibra ottica, portandoli in tutti gli appartamenti di case e condomini, che si affidano a noi per la ricezione dei canali preferiti..."

"Detto così sembrerebbe tutto molto semplice, ma lei non ha idea delle problematiche che ogni volta ci troviamo ad affrontare: intanto non stiamo parlando solo di Rai, Sky e Mediaset, ma anche di internet e tanto altro. Canali di trasmissioni fondamentali per anziani, ma anche per giovani che studiano in casa e ormai mangiano pane e internet.

"Il wi-fi a volte non basta, perché il segnale spesso è debole. Occorre in quel caso intervenire ad 'amplificare' il segnale, portando un cavo dati dove occorre e predisporre un 'access point', che permette di amplificare il segnale".

- E poi?

"Oltre a questo lavoro, il nostro intervento copre oggi anche tutte le più diffuse esigenze in materia di "Sicurezza", sia dei condomini, sia di privati con esigenze particolari..."

Penso a un mio facoltoso cliente di origine ucraina, con una villa sul Lago di Como, che abitando ormai in Italia, per ragioni di "sicurezza" (nel suo caso abbastanza 'comprensibili'), sente il bisogno di 'condividere' e 'vivere', sia pure solo in tv, la vita del suo Paese: noi abbiamo provveduto a far in modo potesse ricevere internet e audio-video dei suoi canali preferiti".

- Certo, ho sentito in passato altri esperti in materia...

Ma le telecamere garantiscono davvero 'Sicurezza' a chi le abbia installate?

"Sicuramente. Intanto perché filmano chi entra e chi esce da uno stabile, immortalandone la presenza. E poi va detto che - anche sfruttando altre telecamere collocate nei dintorni - gli eventuali inquirenti in caso di azioni dolose possono così risalire agli eventuali responsabili del danno.

"Quanto meno le telecamere svolgono quindi una funzione di 'deterrenza' fondamentale...".

- E per i condomini? Cosa offrite?

"Esiste oggi una sorta di sottovalutazione, a mio parere, da parte degli amministratori di condominio, verso le potenzialità di queste tecnologie all'interno di un condominio da loro amministrato.

"Intanto va segnalato come le leggi odierne, che devono allinearsi alle direttive europee, risultino in realtà molto più avanzate rispetto della mentalità diffusa in materia.

"La mia esperienza mi fa capire invece l'importanza che - per tante persone, soprattutto anziane, magari con difficoltà di movimento - ha oggi la tv: in molti casi rappresenta infatti l'unico momento di svago e collegamento con un mondo esterno non più accessibile di persona...

"Eppure basterebbe nel caso di nuovi condomini o di vecchi, impegnati in ristrutturazioni importanti, un intervento progettuale unico e definitivo, che aggiungerebbe oltretutto valore allo stabile condominiale da loro amministrato".

- In che senso? Può spiegarsi meglio?

"Basterebbe spiegare ai condomini che oggi sarebbe sufficiente progettare la cosiddetta 'dorsale in fibra ottica', perché il futuro va in questa direzione.

"Così ogni appartamento sarebbe 'pronto' ad essere cablato, senza grossi problemi a posteriori. Perché tutto è già stato predisposto.



Dario Guidotti con la sorella Chiara alla guida di Net-Sat

"Basterà partire da un locale sotterraneo comune, cantina o altro, dove sono collocati gli armadi a fibra ottica: un cavo salirà verso la sommità dello stabile, arrivando in ogni appartamento con un piccolo cavo di almeno 4 diverse fibre ottiche: una per la tv satellitare, e tre per i servizi: uno per il videocitofono, uno per internet e uno per le telecamere condominiali a circuito chiuso.

"Così la predisposizione viene realizzata dal costruttore in fase di edificazione o di ristrutturazione: vengono subito realizzate le tracce nei muri e tutto è pronto, quando sarà necessario fare i collegamenti previsti.

"È sicuramente un modo per conferire valore a una casa, perché questo è il futuro!

"Inoltre, e lo spieghiamo anche nel box di questo servizio, la legislazione europea e quella italiana dovranno uniformarsi in breve tempo a tutte le norme UE, che vanno in tale direzione".

- Temo esistano dubbi da parte degli amministratori di stabili per motivi di costi eccessivi...

"Forse... Ma, mi creda, non stiamo parlando di somme 'rilevanti': il problema - lo ribadisco - sta secondo me nel fatto che ancora non esista la mentalità di proporre ai condomini questo tipo di 'impianto multiservizi'. I costi inciderebbero alla fine per non più di un 10% sul costo totale del lavoro o della ristrutturazione intrapresi.

- Cosa dovrebbe fare allora un 'gestore di immobili' del 2023?

"A mio parere dovrebbe essere proprio lui a proporre l'impianto, nell'interesse del condominio amministrato, guar-

dando decisamente al futuro!

"Guardi, in molti casi potrebbe anche convincere i condomini a stipulare - cosa che abitualmente non viene fatto - intervento di manutenzione periodica, almeno due volte all'anno, per le antenne. Esattamente come si fa per le disinfezioni e gli spurghi condominiali.

"In questo modo si risolverebbe in anticipo tanti problemi: lei non ha idea di quante volte riscontriamo disfunzioni o malfunzionamenti: antenne spezzate, spostate dal vento; centraline fuori uso; cavi consumati e marcati... E condomini arrabbiati, perché non riescono a vedere i loro programmi preferiti!

"Eppure, vede... Basterebbe poco a farli felici!".

Impianto multiservizi in fibra ottica per il condominio

Tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a profonda ristrutturazione oggi sono a norma solo se dotati di impianti digitali a banda ultra larga in fibra ottica.

Infatti grazie alla Legge 11 novembre 2014 n. 164 (Sblocca Italia) - di conversione del DL 12 settembre 2014 n. 133 - il Governo Italiano ha provveduto a recepire i contenuti della direttiva europea 61/2014. Successivamente è stato emanato un nuovo Decreto Legislativo (n. 207 dell'8 novembre 2021), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 292 del 9 dicembre 2021, in vigore dal 24 dicembre 2021, che attua la direttiva europea 2018/1972, istituendo il nuovo Codice Europeo delle Comunicazioni Elettroniche.

A seguito del decreto legge 207/2021 viene rafforzato il concetto di l'obbligatorietà nei casi di nuova costruzione o nella ristrutturazione profonda degli edifici a partire dall'1/1/2022.

Il rilascio dell'**etichetta di edificio predisposto alla banda ultra-larga**, diventa un **attestato ufficiale** e obbligatorio a garanzia della realizzazione dell'impianto multiservizio secondo la norma CEI 306-2, sia per gli edifici nuovi, sia per quelli oggetto di ristrutturazione profonda che abbiano chiesto l'autorizzazione edilizia e il permesso di costruire dopo il 1 gennaio 2022.

L'attestato viene rilasciato da un tecnico qualificato e in possesso dei requisiti (un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b).

L'attestazione dell'impianto multiservizio in fibra ottica, deve essere obbligatoriamente allegata alla segnalazione certificata per la domanda di agibilità dell'edificio, pena il mancato rilascio.



AMMINISTRO UN IMMOBILE SEMPRE SICURO



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

ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1975

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

MELZO - Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117

VAREDO - Viale Brianza, 117
39682@unipolsai.it

CSINEXT

FINANZIAMENTO AL CONDOMINIO

IMPORTO FINANZIABILE FINO A 1 MILIONE DI EURO
DURATA DEL FINANZIAMENTO FINO A 120 MESI



PER INFO E APPROFONDIMENTI CONTATTATECI
AI SEGUENTI RECAPITI:

info@csinext.it

Via Philips 12 - 20900 Monza (MB) | 02 82782864

Via Val di Mazara 4 - 90144 Palermo (PA) | 091 228294

Manutenzione edile a 360 gradi

◆ REDAZIONALE ◆ EDILIZIA ACROBATICA ◆ FINANZIAMENTO

La nostra azienda, CSI NEXT, conta oltre 50 dipendenti ed affianca alle tradizionali soluzioni per la manutenzione edile e la ristrutturazione (avendo oltre 3000 mq quadri di ponteggio di proprietà, 3 autoscale, castelletti, ecc.) delle squadre altamente specializzate nello svolgimento di attività di edilizia su corda. Siamo dotati di tutte le certificazioni necessarie ad operare in quota in tutta sicurezza e realizziamo interventi di ogni tipo potendo contare su competenze, formazione ed addestramento. Abbinando gli interventi su fune agli interventi tradizionali siamo in grado di operare su qualsiasi tipologia di stabile. I nostri tecnici sono altamente specializzati che lavorano in sicurezza svolgendo attività con precisione, puntualità, efficienza ed educazione. Perché quando si entra in condominio si entra "in casa" delle persone e queste caratteristiche sono alla base della nostra mission.

FINANZIAMENTI IN CONDOMINIO

Per rispondere alle diverse esigenze del condominio, anche in virtù dei recenti decreti ministeriali che hanno di fatto cancellato lo sconto in fattura, CSI NEXT ha siglato una partnership con diversi istituti di credito, per poter offrire al condominio uno strumento finanziario unico sia per le modalità di accesso che per l'elevato livello di flessibilità e personalizzazione. Questa opportunità potrà consentire il concretizzarsi di tutti quei lavori procrastinati nel tempo



◆ **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

per vari motivi (mancanza di fondi, insolvenze, appalti per ecobonus che non si sono finalizzati) e mai eseguiti.

VANTAGGI FINANZIAMENTO

I vantaggi sono per tutti: condominio, condòmini e amministratore. Il finanziamento consente di eseguire lavori che accrescono il valore di mercato di ogni singola unità immobiliare. Il nostro servizio è di semplificazione e li agevola nel portare a buon fine l'iter dei lavori: li affianchiamo nel reperimento di tutti i documenti per istruire la pratica e ci occupiamo noi di inoltrarla alla banca.



VANTAGGI

Come funziona

- **Importi finanziabili da 25.000** (ed almeno 4 condòmini) fino a un milione di euro e può avere una durata di 120 mesi.
- **Apertura di un conto online** con la banca cessionaria del finanziamento che verrà chiuso al momento dell'estinzione del finanziamento.
- **Finanziamento di tipo chirografario**, che non richiede nessuna garanzia reale e/o personale ai condòmini.
- **Massimo 60 giorni per approvazione/chiusura pratica.**
- **Delibera assembleare:** è disponibile il format di assemblea "tipo" da utilizzare in caso di accettazione della formula di pagamento tramite finanziamento.
- **Finanziabile anche in caso di morosità** creando un fondo di accantonamento pari alla percentuale millesimale dei possibili insolventi.

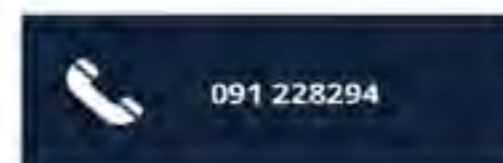
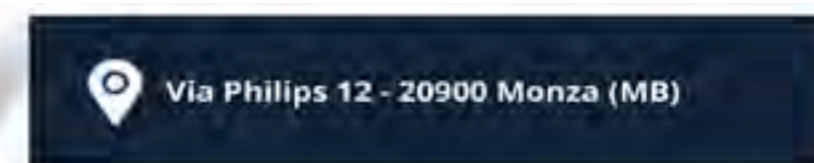
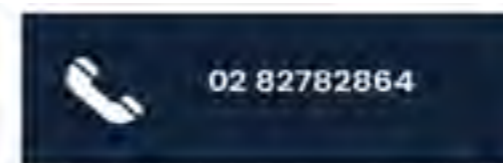
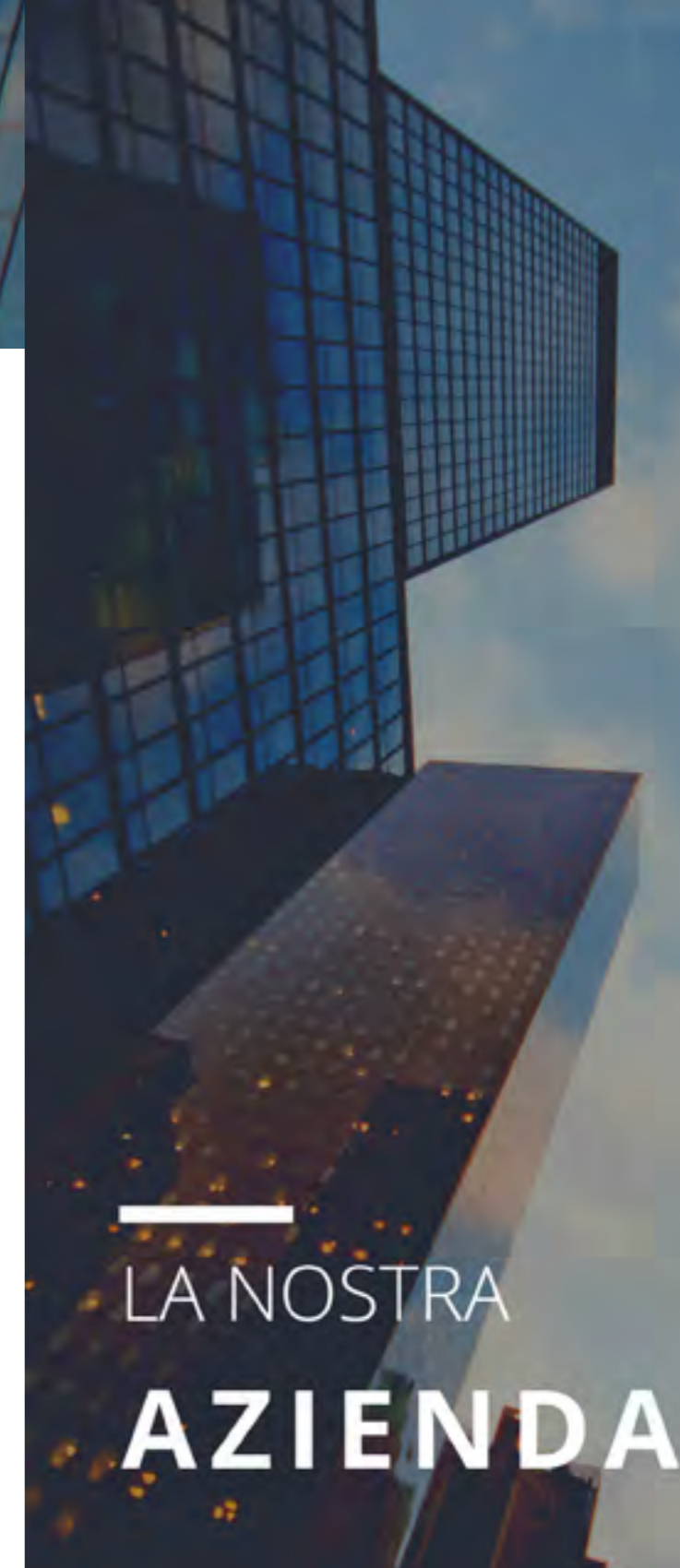
VANTAGGI PER CONDOMINI

- Unire più lavori sbloccando così i preventivi in sospeso
- Pagare piccole rate dilazionate nel tempo
- Razionalizzare i costi
- Pianificare le spese
- Adeguare l'immobile alle normative
- Valorizzare l'immobile

VANTAGGI PER GLI AMMINISTRATORI

- Sbloccare preventivi e lavori
- Adeguare l'immobile alle normative
- Proporre uno strumento innovativo
- Valorizzare l'immobile

Grazie a CSI NEXT, con "Finanziamenti al Condominio" e **Detrazioni Fiscali del 50%** potrete continuare a ristrutturare i condòmini da voi amministrati in tutta serenità.



CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE

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



UNISALUTE 360°



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 1979

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

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117

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

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

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

UniSalute
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE

Due giornate per aggiornare gli amministratori di condominio sui temi più attuali

◆ ANAPIC ◆ INNOVAZIONE E PROGRESSO ◆ 28-29 GIUGNO A MILANO

Anapic è sempre dedita alla formazione dei propri iscritti, infatti nelle giornate di 28 e 29 giugno presso C30 - OneDay Group di viale Cassala 30 Milano, propone due giornate di studio.

Il programma previsto è il seguente.

Mercoledì 28 Giugno 2023

- ore 9.30 Apertura della giornata – saluti del presidente ANAPIC
- ore 9.40 Introduzione dell'Avv. Augusto Cirila
- ore 10.00 Condomotica un percorso verso il condominio futuro con Ing. Matteo Bignami
- ore 10.45 Assicurazioni: la copertura assicurativa nel codominio e le assicurazioni a cura di Unipolsai
- ore 11.30 Presenza di amianto nei condomini, soluzioni e consigli pratici con SE Servizi Ecologici Srl
- ore 12.30 Pausa con lunch leggero per i partecipanti registrati e a seguire distribuzione degli attestati
- ore 14.30 Inizio della fiera dedicata agli addetti ai lavori nella sala auditorium
- ore 18.00 Fine delle attività

Giovedì 29 Giugno 2023

- ore 9.00 Registrazione dei partecipanti
- ore 9.40 Introduzione dell'Avv. Augusto Cirila
- ore 10.00 Gli strumenti informatici per gli amministratori di condominio con Ing. Matteo Bignami
- ore 10.45 La geotermia: un passo avanti verso l'efficiamento energetico
- ore 11.30 La scelta delle imprese nel condominio
- ore 12.15 I lavori in quota
- ore 12.30 Pausa con lunch leggero per i partecipanti registrati e a seguire distribuzione degli attestati
- ore 14.30 Inizio della fiera dedicata agli addetti ai lavori nella sala auditorium
- ore 18.00 Aperitivo finale con distribuzione di gadget e saluti

Al termine della mattinata formativa rilascio di attestato partecipazione e accreditamento di n.3 crediti per aggiornamento continuo in base al dm 140/2014

Al termine della mattinata formativa rilascio di attestato partecipazione e accreditamento di n.3 crediti per aggiornamento continuo in base al dm 140/2014



ANAPIC



Certificato nr 390562

PER INFORMAZIONI O ISCRIZIONI:

email: segreteria@anapic.it



ANAPIC



Certificato nr 390562



Ecolologic
CO
Spurghi

Numero Verde
800694916

ASPI
 Associazione Nazionale Gestori Immobiliari
 Amministratori di Impianti ed Impianti e S.p.A.

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)

Anapic News

◆ RASSEGNA STAMPA ◆ QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE ◆ ANAPIC

Anapic News ◆ NORME & TRIBUTI PLUS ◆ 21 marzo 2023 In TV nuovo appuntamento Anapic sui temi del superbonus

Tornano in tv i temi condominiali. Anapic con la presidente Lucia Rizzi mercoledì 22 marzo ha approfondito in diretta su Antenna 3 alle ore 11,30 il tema legato al superbonus. Nella trasmissione Forte e Chiaro si è cercato di analizzarne le criticità e di rispondere in diretta ai telespettatori evidenziando anche le innumerevoli difficoltà riscontrate dalla categoria degli amministratori di condominio, rimasti con cantieri aperti, contratti sottoscritti con aziende che non sono riuscite a terminare i lavori e condòmini che hanno versato quote per lavori neppure iniziati e o mai terminati.

Anapic News ◆ NORME & TRIBUTI PLUS ◆ 14 aprile 2023 Corso di aggiornamento Anapic per amministratori di condominio

Anapic comunica di aver organizzato un corso di aggiornamento on line il 27 aprile alle 17 per amministratori di condominio a cura dell'avvocato Francesco Maria Galli, referente e coordinatore corsi Regione Piemonte. Il corso si è svolto in presenza per gli amministratori di Verbania e della regione Piemonte, per tutti gli iscritti era possibile collegarsi on line su piattaforma zoom, accedendo con le credenziali indicate in locandina. Tema della prima parte curata dall'avvocato Galli le impugnazioni delle delibere assembleari, la seconda parte, tenuta dall'avvocato Valentina Mantega, ha riguardato invece l'Amministratore e la mediazione dopo la riforma Cartabia. Previsto il riconoscimento di due crediti formativi per aggiornamento continuo come disposto da Dm 140 /2014.

Anapic News ◆ NORME & TRIBUTI PLUS ◆ 23 aprile 2023 Strumenti informatici per gli studenti

Da diversi anni Anapic, Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini, ha introdotto un suo programma di formazione abilitante alla professione di Building Manager, siglando accordi con varie scuole professionali del territorio lombardo per la formazione degli studenti e l'inserimento in studi professionali sulla base del progetto di alternanza scuola-lavoro.

Tra gli istituti dove Anapic ha avviato il progetto ricordiamo il Pessina di Como e Appiano Gentile, l'Istituto Cattaneo di Milano, l'Istituto Milani di Meda, l'Istituto Curie Sraffa di Milano, l'Istituto Cardano e l'Istituto Zappa di Saronno, dove a breve inizierà il corso abilitante alla professione con la calendarizzazione di lezioni a cura dei professionisti Anapic, già impegnati anche nel corso organizzato insieme al Consiglio Ordine Avvocati di Milano, attualmente in svolgimento. Il tutto in un'ottica di elevazione della preparazione professionale e di miglioramento dei servizi a favore della collettività condominiale.

Prossimamente si svolgerà presso l'Istituto Zappa di Saronno una conferenza stampa organizzata dalla presidente di Anapic, Lucia Rizzi, con i docenti professionisti relatori nei corsi e i vertici della società TMax Gecomax, azienda leader nella realizzazione del gestionale di contabilità per amministrazione: su iniziativa di Anapic distribuiranno la licenza gratuita a tutti i ragazzi degli Istituti coinvolti nel progetto, per agevolare l'utilizzo degli strumenti informatici e migliorare le capacità e competenze professionali.

A supportare l'iniziativa il sottosegretario all'istruzione del Governo, Paola Frassinetti, già sostenitrice in passato di alcune iniziative di Anapic, tra le quali ricordiamo quella in favore del Condominio Cardioprotetto.

Lucia Rizzi si è detta entusiasta di questa iniziativa, finalizzata a migliorare la capacità di utilizzo degli strumenti anche informatici nella professione di AM, per ampliare competenze e capacità dei giovani studenti, avviandoli alla professione di gestori di immobili anche attraverso borse di studio per i più meritevoli.

CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare

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



MONDO
PROFESSIONISTA



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



SALVAGUARDA
IL TUO RUOLO
DI REVISORE
DI CONDOMINIO



PROTEGGI LA
TUA ATTIVITÀ DI
COMPRAVENDITA
E LOCAZIONE



DIFENDITI
GRAZIE ALLA
TUTELA LEGALE

*Firma Elettronica Avanzata

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

ASSIMASTER
ASSICURATORI DAL 1973

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

MELZO · Piazza Garibaldi, 11
Tel. 02 9550117 ·

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

ITALIALTOP



ITALIALTOP