

Professione Immobiliare

Proprietà e Condominio - Rivista di informazione e cultura della gestione del Patrimonio Immobiliare Europeo

Anno 17 n. 43 - Luglio Agosto Settembre 2023

Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio

Intervista a Giulia Berruti

**Sanzioni in Condominio:
cosa sono, come e quando si applicano**

**Screenshot e prova di
avvenuto recapito**

2023:

Amministratori di condominio:

- **Convegni di aggiornamento**
- **Corso di formazione iniziale**
- **E-Learning**

**APAC: Milano Modena Torino
Lecce Monza Pescara Busto A.**



APAC



Associazione Professionale Amministratori di Condominio

APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

Associazione iscritta nell'elenco delle Associazioni Professionali che rilasciano Attestato di Qualità dei Servizi (Ministero Sviluppo Economico)

Corso di Formazione

Amministratori di Condominio



Si segnalano ai condomini i nominativi di Amministratori presenti nelle rispettive aree

Lezioni
1 giorno alla settimana
dalle 18.00 alle 21.00

Il TUO condominio ha un
Amministratore
competente?

Corso ai sensi del DM 13 8 2014 n.140

MODENA 10/17 Ottobre

MILANO 12/19 Ottobre

TORINO BUSTO ARSIZIO 20/27 Aprile

Tutoraggio e Aggiornamento Costante dei Soci

Lavoro autonomo

Docenti professionisti

Corso basato sulla norma UNI 10801

Diventa un professionista certificato

MASTER GRATUITI PER I SOCI

Nuovi Moduli:

Tutor del Condominio

Riforma del Condominio

INFORMAZIONI e pre-Iscrizioni

Tutte le località www.apacitalia.it

Tutte le sedi **340 8070232**

Modena **059 3966552 - 351 8725565**

Per ricevere ulteriore documentazione invia una e-mail oppure consulta il nostro sito web

Presenti a: Milano – Monza – Legnano – Busto Arsizio Corsico, Roma,
Torino, Reggio Calabria, Benevento, Padova, Bologna

www.apacitalia.it

apacitalia@gmail.com

www.apacitalia.it

Info su www.eureos.it 

Professione Immobiliare

EDITORIALE	4
INDAGINE SULLE PREFERENZE	
USCIREMO DAL TUNNEL?(22) Ambiente, edilizia e Superbonus	5
Intervista a Giulia Berruti Condominio 4.0	6
La manutenzione e la governance del condominio nel post 110	8
Golden APAC/Lisiai Golden EUREOS la situazione	10
Le sfide per l'amministratore condominiale in periodo di crisi energetica: le soluzioni di Duferco Energia	11
Questioni giuridiche: Si può usucapire un posto auto condominiale?	13
Questioni giuridiche: Screenshot e prova di avvenuto recapito	14
La Parola all'avvocato: Sanzioni in Condominio: cosa sono, come e quando si applicano	15
APAC MODENA: Programmi per l'aggiornamento e la formazione continua	17
APAC TORINO: Formazione e Aggiornamento continuo	20
Cybersecurity 5:Brevi note funzionamento dei tracker nascosti	22
Problemi legati alla installazione e ricarica di veicoli elettrici in condominio.	23
CONVEGNI- Focuscondominio	25
RECENSIONI	27
ATTIVITA' EUREOS 2023	28
NOTIZIE	29
Le priorità per le famiglie italiane nella scelta delle caratteristiche della propria casa	30
LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI	31

In copertina: Basilea

foto: Nadia Milanese

Manoscritti, dati, documenti.

Gli articoli e qualsiasi materiale pubblicato in Professione Immobiliare rappresentano le esperienze e le opinioni degli autori ed in nessun caso impegnano Professione Immobiliare né la Redazione della rivista.

Gli articoli e/o i documenti inviati alla rivista Professione Immobiliare (anche a mezzo posta elettronica o consegnati direttamente presso la nostra sede), anche se non pubblicati, non saranno restituiti. La Redazione non è in alcun modo impegnata a pubblicare gli articoli e/o i documenti ricevuti. La collaborazione si intende a titolo gratuito. E' possibile per le case editrici o singoli autori inviare i testi o le immagini senza copyright di cui si richiede la pubblicizzazione al seguente indirizzo email a: professioneimmobiliare@eureos.it

PROFESSIONE IMMOBILIARE

Publicazione trimestrale
Direttore Responsabile:
Ing. Stefano Milanese

Editore

APAC

sito web: www.apacitalia.it

Composizione Promozione e Sviluppo

Eureos srl.

segreteria@eureos.it

Grafica e Stampa presso Tipografia

Il Punto Rosso Services S.r.l.

Via Ambrogio Alciati, 5 - 20146 Milano

info@ilpuntorosso.com

Al numero 43 di Professione Immobiliare
Luglio Agosto Settembre 2023
hanno collaborato:

Stefano Milanese, Marco Ognibene, Nives Castenetto, Valentino Giola, Licia Albertazzi, Marco Panizza. Claudio Coda, Matteo Bignami.

Registrazione Tribunale di Milano

n. 187 del 20 marzo 2007

Testata iscritta al Registro Operatori
di Comunicazione
(R.O.C.) n. 15634

Professione Immobiliare è organo ufficiale di:

APAC Associazione Professionale Amministratori di Condominio

www.apacitalia.it

Gli articoli di Professione Immobiliare sono pubblicati anche su issuu/apacmilano ove potrete trovare l'intera rivista in formato pdf. dove la rivista può essere sfogliata online. Il link si trova sempre sulla pagina web del sito.

INFORMATIVA AI SENSI DEL Regolamento EU 2016/679GDPR

Si rende noto che i dati in nostro possesso liberamente ottenuti per potere effettuare i servizi relativi a spedizioni, abbonamenti e similari, sono utilizzati secondo quanto previsto dal Reg.EU2016/679GDPR. Titolare del trattamento è EUREOS srl - (professioneimmobiliare@eureos.it). Si comunica inoltre che i dati personali sono contenuti presso la nostra sede in apposita banca dati di cui è responsabile EUREOS srl a cui è possibile rivolgersi per l'eventuale esercizio dei diritti previsti. Per ricevere Professione Immobiliare, richiedere il modulo di autorizzazione all'utilizzo dei dati personali a: professioneimmobiliare@eureos.it

Le collaborazioni con Professione Immobiliare sono gradite.

Eventuali proposte di articoli devono essere indirizzate a: professioneimmobiliare@eureos.it. Gli articoli devono essere completi di tutte le immagini libere da qualsivoglia copyright e didascalie e devono seguire le indicazioni redazionali ed editoriali presenti sul sito: www.eureos.eu/norme_redazionali.htm



INDAGINE SULLE PREFERENZE

Al fine di potere impostare la scelta editoriale più adeguata relativamente ai contenuti di Professione Immobiliare, abbiamo creato una griglia (modificabile) e il relativo questionario che vi chiediamo di compilare con le preferenze che avete sugli argomenti che vorreste trattassimo sulla rivista.

Il questionario si trova all'indirizzo:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSd7mRvBze-j_MFAflkLHptUQUnxyLhJJw4uvdj4mKn_5lmCvA/viewform?vc=0&c=0&w=1&flr=0&usp=mail_form_link

Il link lo trovate in forma semplificata su www.apacmilano.it

Raccogliendo le Vostre indicazioni sarà più semplice assecondare i Vostri gusti ed



incontrare quelli dei Vostri colleghi con pari necessità.

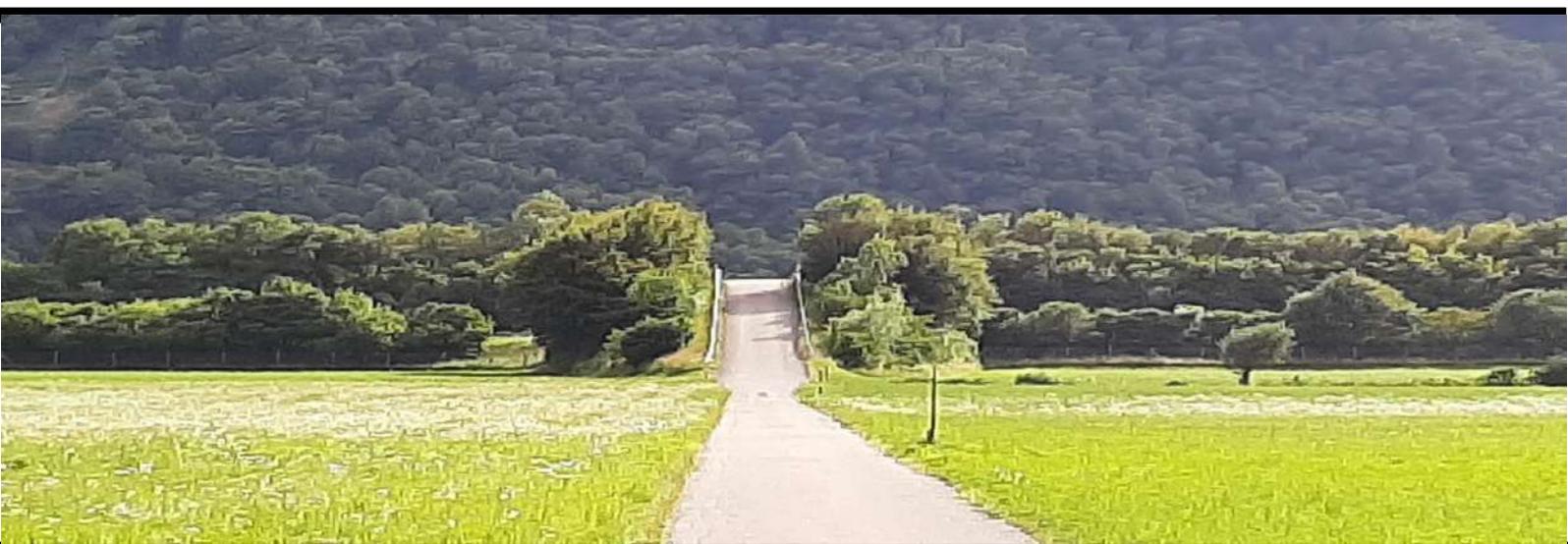
Le risposte preimpostate da scegliere sono:

- Riqualificazione del costruito
- Fonti rinnovabili e comunità energetiche
- Transizione energetica
- Salubrità
- Strumenti digitali per i professionisti
- Riqualificazione antisismica
- Danni da umidità
- Contenzioso
- Cybersicurezza
- Comunicazione
- Altri argomenti 1
- Altri argomenti 2

Ci auguriamo che i Vostri suggerimenti siano numerosi e costruttivi.

Grazie

Ing Stefano Milanesi



USCIREMO DAL TUNNEL? (22)

“Ambiente, edilizia e Superbonus”

La situazione diventa sempre più ingarbugliata. La UE ha deciso che entro il mese di Gennaio del 2030 le case degli Italiani (e di tutti gli Europei) devono fare un salto di classe energetica sino all E ed entro il 2033 alla D.

Nello stesso tempo però la crisi incalza e pensare di chiedere alla maggioranza dei proprietari che non hanno potuto in alcun modo usufruire del Superbonus di mettere a bilancio una spesa di (cifra più volte calcolata da varie fonti) 60.000 euro (sì proprio 60.000 euro) per mettere in regola la propria abitazione, sembra una scelta non percorribile. Fatto sta però che al di là delle prese di posizione dei nostri governanti in sede Europea,

non si sono viste marce indietro. Molto di questo processo sembra somigliare a quanto avvenuto per

la messa al bando delle auto endotermiche a favore delle auto elettriche.

Roba da ricchi. Ma i ricchi sono sempre meno e qualcosa bisognerà fare.

E i dati parlano chiaro: il 62 % delle case italiane rientrano nella fascia F o G e sinora solo una piccolissima parte è stata oggetto di ristrutturazione.



Degli edifici residenziali in Italia (12,5 milioni) 7,6 milioni sono stati edificati prima del 1970 e

11,230 milioni hanno più di 30 anni.

Sia gli edifici costruiti prima del 1970 che gli ultimi non hanno alcuna caratteristica “ecologica”.

Se quindi dovessimo rispettare quanto previsto, da qui al 2030 andrebbero ristrutturate 21 milioni di abitazioni spendendo in totale 1260 miliardi (ancora i 60.000 euro a unità).

Sinora con il Superbonus si sono spesi 110 miliardi e ristrutturati 360.000 immobili. Insomma le cifre sono incoerenti con le necessità del paese e dei singoli anche nella migliore delle ipotesi.

Senza considerare il patrimonio immobiliare pubblico che solo nel 10% dei casi ha requisiti compatibili con quanto indicato dalla UE.

E non abbiamo parlato delle specificità italiane relative ad un patrimonio edificato antico che dif-

[Segue a Pagina 27](#)

MONDO CONDOMINIO

Intervista a Giulia Berruti Condominio 4.0

Ci conosciamo da diversi anni. Come è nata la tua attività di organizzazione eventi nel settore della sostenibilità ambientale?

Da una storia familiare. Mio nonno è stato il primo in Italia a piegare il compensato curvato, e noi cugini (5) abbiamo lavorato nell'azienda di famiglia.

Quando ci siamo divisi l'azienda è rimasta ai miei genitori, a mio fratello e a me. Nel frattempo mi sono sposata con un rivenditore di mobili. Ma, per farla breve, mio marito non mi voleva in azienda, mio fratello neppure, e poiché non amavo certo fare la casalinga, ho aperto una mia attività per organizzare eventi

Era il periodo delle federcastringhe e così, con un'amica assessora

del Comune di Lissone abbiamo organizzato "Donna. Creatività, impresa" per dare la possibilità a tutte le donne che avevano abilità manuale di presentare in una mostra dei lavori finalizzati alla



vendita per aiutarle a far quadrare il bilancio familiare.

E li abbiamo scoperto un mondo di donne casalinghe di gran valore.

Ma io ti ho conosciuto al Palacandy di Monza quando avevi organizzato Habitat Clima la prima fiera della sostenibilità in Brianza

Si perché poi ho conosciuto 3 bioarchitetti e con loro abbiamo cominciato ad organizzare eventi nel settore della sostenibilità ambientale dalla costruzione all'arredo.

E come sei arrivata al mondo del condominio?

Come sai c'è stata una grande crisi, e le fiere locali di piccole dimensioni non funzionavano più, perché le piccole imprese erano state duramente colpite. "In quel periodo avevo conosciuto Renato Greca presidente dell'Anaci di Monza che stava costruendo la sezione provinciale. Così abbiamo cominciato ad organizzare eventi e il primo corso di formazione Anaci in Brianza."

Come vedi il mondo del condominio oggi?

C'è stata sicuramente una evoluzione, anche se molto lenta. A volte paragono il mondo

condominiale alla Brianza che vendeva mobili negli anni '70: negozi con mobili accatastati. Poi sono nati i primi negozi di arredamento che davano consulenza a chi voleva una progettazione più accurata. Nel frattempo le aziende si avvalevano di importanti designer ed è nato il design rendendoci famosi in tutto il mondo.

E così vedo l'amministratore che pian piano si sta avvicinando alla figura del manager immobiliare

Condominio 4.0 , il tuo ultimo progetto cosa significa?

Il termine 4.0 è quello che l'industria chiama un ecosistema di business un network di player di settori anche funzionalmente differenti che lavorano in modo congiunto per definire e portare sul mercato soluzioni innovative, per Condominio 4.0 l'ecosistema di business è un network di professionisti del settore immobiliare, dall'amministratore

ai professionisti tecnici, ma anche legali e amministrativi che lavorano insieme per rispondere alle nuove esigenze del mercato immobiliare: dalle case green, al 110, al problema dell'acqua, al risparmio energetico, alla sicurezza, alla smart city, al problema dei disabili nei condomini

Che idea ti sei fatta del mondo condominiale?

Un mondo molto caotico.

Oggi alcuni studi si stanno strutturando molto bene, e i piccoli rischiano di venire "cannibalizzati". Molti professionisti, geometri, avvocati, commercialisti e architetti sono anche amministratori di condominio, ma se ne guardano bene dal dirlo perché è per loro una attività secondaria.

Ci sono le associazioni di amministratori che nascono come funghi, e alcune non so se possiamo definirle piccole attività private

mascherate, altre più grandi sono un misto tra associazioni e Srl e si tengono strettissimi gli associati.

Ci sono poi gli amministratori che hanno paura del cambiamento e sono miopi, perché nonostante la loro paura il mondo sta cambiando. E infine da una indagine di Confcommercio pare che gli amministratori siano 450.000, di cui solo 60.000 sono certificati.

Infine ci sono i condomini, che spesso hanno timore riverenziale con l'amministratore o con altri condomini

Ma fortunatamente in mezzo a questo caos c'è chi capisce che è necessario un cambiamento e cerca una crescita personale e professionale e di cui puntare per il futuro.

CORSO ONLINE - E-LEARNING FORMAZIONE INIZIALE per AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

con tutoraggio

Per informazioni

informa@apacmilano.it





Golden APAC/Lisiai Golden EUREOS: la situazione

Durante l'ultima riunione del gruppo di lavoro destinato a creare il format per i due premi Golden APAC e Golden Eureos si è portato avanti un lavoro certosino per definire la griglia di valutazione.

Scopo di tale griglia sarà la creazione di un metodo il più trasparente possibile per potere valutare i partecipanti limitando al minimo le interpretazioni e le valutazioni personali.

In questo modo si vuole garantire che la partecipazione

al premio sia basata il più possibile su elementi oggettivi.

La partecipazione al Golden APAC 2023 si ricorda che è destinato a tutti gli amministratori di condominio che esercitano la propria attività alla data del 1 Gennaio di ognisingolo anno.

Le date previste per la pubblicazione dei bandi sui siti www.eureos.it e www.apacmilano.it sono leggermente scivolate in avanti, ma questo comunque a garanzia dei partecipanti stessi.

Rimane vivo lo scopo di avere un metodo (il più semplice possibile), che consenta alle due categorie di amministratori (APAC e non) di potere accedere al percorso di valutazione ed entrare nella short list finale.

Confermiamo che il risultato finale sarà la premiazione che avverrà durante uno specifico evento destinato a tutti, durante il quale saranno consegnati i Golden per ogni categoria di partecipanti.



Li.S.I.A.I.
Libero Sindacato Italiano Amministratori di Immobili





Le sfide per l'amministratore condominiale in periodo di crisi energetica: le soluzioni di Duferco Energia

Gli ultimi due anni hanno rappresentato per la maggior parte degli amministratori di condominio italiani un momento di profondo cambiamento sia nella gestione dell'attività di amministrazione condominiale sia nei rapporti professionali con i condòmini.

Tutto è iniziato con la gestione dei progetti di riqualificazione energetica legati alla normativa Superbonus 110, di mezzo abbiamo vissuto la pandemia e i problemi legati ai numerosi lockdown e a fine 2021 si è assistito alle tensioni sui mercati energetici che si sono ahimè pesantemente acuiti nel 2022.

Questo periodo di estremo cambiamento sta quindi esponendo gli studi di amministrazione ad un rapido cambiamento sia del modo di organizzare lo studio sia del metodo con cui

interloquire sia con le famiglie condomine che con i fornitori del condominio per garantire e, ove possibile, migliorare i servizi attesi degli stessi Studi di Amministrazione.

Per quanto riguarda il far fronte ai forti rincari degli approvvigionamenti energetici gli amministratori dovranno spiegare alle famiglie residenti negli stabili da loro amministrati la natura degli aggravii di costo, l'importanza di adeguare velocemente le rate condominiali e un piano d'emergenza per far fronte ai pagamenti richiesti per

garantire la continuità di fornitura a maggior ragione per i condòmini. In questa situazione è fondamentale il ruolo e la tipologia del fornitore energetico scelto dall'amministratore, in particolare è ormai fondamentale avvalersi di un partner energetico più che un semplice fornitore scelto tra tanti in quanto:

1. G A R A N Z I A DI AFFIDABILITÀ e CERTEZZA DI APPROVVIGIONAMENTO: sia il fornitore che lo studio di amministrazione devono essere entrambi affidabili, il fornitore deve garantire forniture correttamente fatturate a prezzi di mercato, lo studio di amministrazione al contempo deve garantire puntualità nei pagamenti per garantirsi l'approvvigionamento energetico per i propri condòmini a medio-lungo termine



Carlo Cotti
Direttore Vendite Condomini di Duferco Energia S.p.A.

2. ELEVATO GRADO DI DIGITALIZZAZIONE: è sempre più importante che l'amministratore abbia a disposizione tutti i mezzi digitali per collegarsi al fornitore, sia nella gestione delle bollette, la loro archiviazione, la verifica delle stesse nel cassetto fiscale e il collegamento con i propri software gestionali

3. SUPPORTO CONSULENZIALE: il fornitore deve saper costantemente coadiuvare l'amministratore nel servizio ai condòmini, permettere una corretta stima dei costi e tenere costantemente informato l'amministratore sulla normativa e la variazione dei costi che entrano nel bilancio energetico del condominio

4. STRUTTURA DEDICATA AL CONDOMINIO: solo con una struttura interna dedicata agli amministratori di condominio il fornitore potrà essere efficiente ed efficace a supportare l'amministratore in tutte le fasi del contratto, dalla scelta della tariffa alla gestione del credito. Proprio su questi quattro pilastri si fonda l'attività di Duferco Energia verso i Condomini. Duferco Energia oggi conta circa 86.000 clienti condomini, circa 6.500 studi di amministrazione italiani ricevono almeno una bolletta al mese da Duferco Energia e questi numeri sono stati possibili solo con una decennale specializzazione nel mondo dei condomini:

1. Struttura di vendita dedicata con area manager di zona e circa 50 partner commerciali su

tutto il territorio nazionale

2. Back office interno dedicato all'amministratore di condominio: dall'attivazione della fornitura al recupero crediti

3. Investimenti crescenti nei servizi agli studi condominiali per garantire sempre il massimo grado di digitalizzazione e innovazione

Carlo Cotti
Direttore Vendite Condomini di Duferco Energia S.p.A.



Li.S.I.A.I.
Libero Sindacato Italiano Amministratori di Immobili



APAC


Associazione Professionale Amministratori di Condominio



Dott.ssa Licia Albertazzi – abilitata all’esercizio della professione forense, dottoranda di ricerca in diritto pubblico presso l’Università di Pavia, specializzata in diritto delle assicurazioni. Autrice di articoli giuridici per web e non, tra cui Studio Cataldi e La Legge per Tutti.

Si può usucapire un posto auto condominiale?

L’usucapione è un modo di acquisto della proprietà che si attua attraverso il possesso, continuo ed interrotto, di un bene mobile o immobile per un periodo di tempo previsto dalla legge. L’art. 1116 del codice civile prevede, per i beni mobili, un possesso ininterrotto di dieci anni, mentre per gli immobili di venti. Salvo specifiche previsioni contenute nel regolamento condominiale, i posti auto condominiali sono fruibili liberamente da parte degli inquilini. Ci si chiede quindi se sia possibile che un condomino possa usucapire un posto auto condominiale, acquistandone la proprietà.

L’usucapione di posto auto condominiale è possibile in teoria, difficile da dimostrare nella pratica. Secondo le regole ordinarie, infatti, per provare il perfezionarsi dell’usucapione il condomino deve dimostrare di aver posseduto il posto auto **in via esclusiva e senza interruzioni temporali**. Utilizzare un bene in via esclusiva significa **escludere fisicamente dalla fruizione altri soggetti**, senza che nessuno si sia mai opposto per tutta la durata temporale prevista dalla norma. Ecco dunque che, per poter vantare questo diritto, il condomino dovrà provare, ad esempio, di aver

impedito fisicamente l’accesso al posto auto agli altri condomini (ad esempio, attraverso la delimitazione dell’area per mezzo di cancelli o di dissuasori di sosta) e che, per tutto il periodo di legge, nessun condomino si sia **mai opposto a tale tipologia di utilizzo**.

La **rotazione d’uso tra condomini** costituisce infatti impedimento all’uso esclusivo del bene, essenziale per il perfezionarsi dell’usucapione. Se la prova dell’usucapione può sembrare “diabolica”, non è comunque da escludere il verificarsi di questo evento.



Screenshot e prova di avvenuto recapito

Interessante la recente sentenza di un Tribunale veneto che si pronuncia in merito alla **validità legale dello screenshot** di pagina web istituzionale della società di spedizioni (in questo caso, di Poste Italiane) **come prova della ricezione della comunicazione**. Nel caso in oggetto una delle parti, a sostegno delle proprie richieste, ha prodotto il giudizio una “fotografia” della schermata di Poste Italiane che consente di monitorare lo stato di spedizione di una raccomandata attraverso l’inserimento del numero di riferimento.

La produzione di questo screenshot può costituire prova legale di ricezione della raccomandata da parte del destinatario? La questione è controversa: se da un lato la Cassazione

ha negato che lo stesso possa generalmente costituire piena prova, particolare è la situazione in tema di atti unilaterali recettizi.

Un atto giuridico è definito **unilaterale** nel momento in cui, per essere efficace, non richiede l’accordo di più soggetti ma è sufficiente la sola manifestazione di volontà dell’emittente. Si dice **recettizio** l’atto i cui effetti giuridici si concretizzano nel momento in

cui viene legalmente a conoscenza della parte, o delle parti, a cui è indirizzato.

Nel nostro ordinamento la questione è regolata dall’art. 1335 del codice civile che introduce il concetto di “**presunzione di conoscenza**” di un atto. In particolare, per gli atti recettizi la norma stabilisce che “la proposta, l’accettazione, la loro revoca e ogni altra dichiarazione diretta a una determinata persona si reputano conosciute nel momento in cui giungono all’indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell’impossibilità di averne notizia”.

infatti sufficiente collegarsi al sito istituzionale dello spedizioniere, consultare l’apposito strumento telematico ed inserire il codice di spedizione fornito dallo stesso vettore. In questo modo è possibile verificare in tempo reale lo stato della spedizione.

Questo strumento risulta particolarmente utile in caso di controversia, così da poter controllare il potenziale stato di avanzamento della spedizione, nonché l’avvenuta consegna della comunicazione.

Nel caso di specie il giudice ha reputato ammissibile lo screenshot

prodotto dalla parte, a patto che lo stesso risulti adeguatamente dettagliato (che riporti cioè i dati dell’emittente, del destinatario

e rappresenti nello specifico lo stato della spedizione).

Va sottolineato come lo *screenshot* operi a livello legale come **presunzione semplice**: ciò significa che è liberamente apprezzabile dal giudice quale elemento rafforzativo di una determinata posizione, ma che, di per sé, potrebbe non essere sufficiente a determinare l’esito del giudizio.

Licia Albertazzi



Nell’ambito del diritto condominiale (art. 66 disp. att. codice civile) la legge richiede la **spedizione dell’avviso di convocazione assemblea**, tra le altre modalità, con **lettera raccomandata**, anche senza l’avviso di ricevimento.

Gli attuali sistemi di monitoraggio delle spedizioni, siano esse state effettuate tramite Poste Italiane o via altri corrieri, permettono di seguire step-by-step tutte le fasi della spedizione. Di norma è



STUDIO LEGALE GIOLA MILANO (I) - LUGANO (CH)



Li.S.I.A.I.
Libero Sindacato Italiano Amministratori di Immobili



SANZIONI IN CONDOMINIO: COSA SONO, COME E QUANDO SI APPLICANO

Sull'art. 70 Disp. Att. al Cod. civ.

L'art. 70 delle disposizioni di attuazione al codice civile è un articolo rimasto inapplicato per diversi anni.

Nella precedente versione, l'art. 70 disp. att. c.c. prescriveva che *“Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.”*

Poiché l'importo sanzionatorio era divenuto così irrilevante da renderlo inapplicabile, nel silenzio della legge, i Condomini introdussero clausole che modificavano “pattizamente” la misura della sanzione.

La Corte Costituzionale, tuttavia, stabilì che la misura della sanzione poteva essere modificata solo ed esclusivamente da una nuova legge (Ord. n. 388 dell'11 dicembre 1997).

Anche la Corte di Cassazione, dal

canto suo, affermò che tali clausole non potevano essere superiori, a **pena di nullità**, alla misura massima consentita dallo stesso art. 70 e pari ad Euro 0,05 (Cfr. Cass. 21 aprile 2008, n. 10329).

Queste pronunce condizionarono negativamente le modifiche regolamentari, anche quelle deliberate all'unanimità, perché viziate **ab origine** e **“contra legem”**.

Nel 2012 la Riforma del Condominio, modificando l'art. 70 disp. att. cod. civ. nella sua forma attuale, permise una concreta applicazione delle sanzioni pecuniarie, sebbene non scevra di criticità e problematiche applicative.

L'attuale art. 70 Disp. Att. al Cod. civ. dispone: *“Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le*

maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice”.

Scopo principale della norma è disincentivare i comportamenti in violazione del regolamento condominiale.

Essenziale è che la sanzione sia prevista nel regolamento condominiale prima che il condomino commetta la violazione. Una volta deliberata il condomino ha la possibilità di impugnare la delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c., ovvero entro i 30 gg dalla sua approvazione o conoscenza.

Una volta accertata la violazione, è opportuno che **l'amministratore faccia dapprima una contestazione scritta al condomino (diffida) avvertendolo della possibilità di sanzionarlo.**

Prima di pretendere l'incasso, l'amministratore dovrà convocare l'assemblea e farla deliberare sul punto, **con apposito punto all'ordine del giorno.**

L'amministratore avrà cura di mettere la sanzione, già deliberata e contestata al condomino, a bilancio consuntivo: in questo modo, una

volta che il bilancio consuntivo sarà stato approvato dall'assemblea, avrà le caratteristiche del credito certo, liquido ed esigibile e se ne potrà richiedere l'ingiunzione provvisoriamente esecutiva.

Questo aspetto è molto importante: l'eventuale opposizione agli atti ingiuntivi non potrà evitare l'immediata precettazione e il pignoramento della somma oggetto di sanzione.

Sul Quantum

Per quanto riguarda la "quantità" della sanzione, oltre ad essere necessario che il regolamento faccia un richiamo, anche indiretto, all'art. 70 disp. att. cod. civ., è necessario – a pena di nullità – che la sanzione **non ecceda la misura massima prevista per legge, ovvero a € 200,00 e a € 800,00 in caso di recidiva.**

Possibile invece l'inserimento nel regolamento di sanzioni con importi inferiori, in quanto in perfetta armonia con la norma, purché deliberate con i quorum dell'art. 1136. c.2. c.c.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (Seconda Sezione Civile n. 820/2014 del 16/01/2014) ha stabilito che, per il generale principio del divieto di autotutela nei rapporti tra privati, **il regolamento del Condominio non può disporre clausole che prevedano sanzioni superiori o diverse da quelle previste dal cod. civ.**

Eventuali clausole siffatte infatti

sarebbero affette da **nullità.**

Sulla Recidiva

Anche l'introduzione dell'istituto della "recidiva" per le infrazioni al regolamento condominiale, e la corrispondente previsione di un pagamento, a titolo di sanzione, di una somma fino ad Euro 800, non è immune da dubbi interpretativi.

Il concetto di "recidiva" è ovviamente ripreso dal diritto penale (art. 99 c.p.) e riadattato.

Mutatis mutandis il condomino che commette più condotte colpevoli in violazione del regolamento condominiale, è considerato recidivo ed è pertanto sottoposto alla sanzione aumentata fino al massimo di € 800,00.

Non è chiaro tuttavia se la recidiva si applichi solo nel caso della violazione della medesima norma regolamentare, oppure anche nel caso di violazione di norme regolamentari diverse; nel silenzio si ritiene possa applicarsi la recidiva anche laddove si violino norme diverse.

Altro aspetto rimasto oscuro è se, applicando l'istituto della "recidiva" al rispetto del regolamento di Condominio, le relative violazioni (e quindi la sussistenza della recidiva) vadano riferite alle "persone" dei condomini oppure all'unità immobiliare.

E ancora, ci si chiede quale disciplina debba applicarsi ai vecchi Regolamenti di Condominio e se la

previsione di una sanzione di Lire 100 debba ritenersi automaticamente "aggiornata", o se sia necessaria una delibera assembleare.

Sul punto, sembra preferibile la prima tesi, in considerazione del fatto che, da sempre, il regolamento non poteva far altro che operare un "richiamo" al testo di legge.

Sulla legittimazione a sanzionare

Prima della Riforma, legittimato a comminare la multa era l'amministratore, in quanto soggetto chiamato a far osservare il regolamento di Condominio.

Oggi, legittimata ad irrogare le sanzioni ex art. 70 disp. att. cod. civ. è l'assemblea, con delibera a maggioranza "qualificata" ai sensi dell'art. 1136 c. 2 cod. civ.

Conseguentemente il condomino "sanzionato" dovrà proporre formale azione di impugnazione della delibera condominiale ai sensi dell'art. 1137 c.c., con le modalità e le tempistiche in essa previsti.

E' bene ricordare che è **necessario che la previsione di una "sanzione" sia contenuta nel regolamento di condominio prima che la violazione avvenga, non potendosi comminarla "retroattivamente".**

Sul Quorum deliberativo

Come già sottolineato, la delibera dell'assemblea che commina la sanzione deve essere adottata con i quorum "qualificati" previsti

(I) 20129 - MILANO
VIALE REGINA GIOVANNA 8
TEL. +39.02.915316.53/54
FAX. +39.02.915316.55

(CH) 6901 - LUGANO
VIA F. PELLI 10, C.P. 6120
TEL. +41.(0)91.99458.33/34
FAX. +41.(0)91.99458.30

WWW.GIOLAW.IT
INFO@GIOLAW.IT

dal comma 2 dell'art. 1136 c.c., ovvero con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini rappresentanti la maggioranza personale e reale fissata dalla legge.

Per quanto attiene, invece, l'eventuale delega scritta al "trasgressore", la Cassazione ha stabilito che la delega validamente data ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c. non comporta necessariamente e aprioristicamente un "conflitto d'interessi" (cfr. Cass. 25 novembre 2004, n. 22234; Cass. 22 luglio 2002, n. 10683).

Sul Fondo

Per quanto riguarda gli importi incassati a titolo di sanzione, l'art. 70 precisa che *"la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie"*.

Fin qui nulla questo, se non fosse che il fondo utilizzato dall'amministratore per far fronte alle "spese ordinarie" è lo stesso di cui beneficia anche il condomino "sanzionato".

L'importo riscosso andrà

pertanto ripartito tra tutti i condomini, con esclusione dei trasgressori, altrimenti si rischia di rendere vana la "multa" comminata.

Sulla legittimazione passiva: a chi può essere irrogata la sanzione?

Secondo una sentenza della Corte di Cassazione (Cass n.10837 del 17 ottobre 1995), poiché l'art. 71 disp. att. cod. civ. ha carattere di norma eccezionale, i suoi destinatari sono i condomini (proprietari) e non coloro che detengono l'immobile a diverso titolo (comodatario o titolari di diritto di uso e abitazione) oppure i conduttori.

E' pur vero che anche i conduttori e gli altri detentori a diverso titolo hanno l'obbligo di rispettare il regolamento condominiale; spetta in tal caso ai proprietari l'onere di portare il regolamento a conoscenza del conduttore e di farlo rispettare.

Vi sono diverse sentenze che riconoscono l'efficacia vincolante del regolamento anche nei confronti degli inquilini.

Anche in tal caso, però, per le condotte in violazione del regolamento da parte del conduttore, si riconosce una sorta di responsabilità oggettiva in capo

al locatore, per non aver questi fatto ciò che era in suo potere per dissuaderlo.

Sulle disposizioni residuali

Dal punto di vista meramente procedurale si ricorda come il D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 abbia introdotto l'obbligatorietà della mediazione in caso di controversie in materia condominiale.

L'art. 5, in particolare, estende l'anzidetta obbligatorietà a tutte le controversie riconducibili all'applicazione della normativa condominiale prevista dal codice civile, facendovi rientrare anche quelle relative all'applicazione delle sanzioni per inosservanza del regolamento ex art. 70 disp. att. c.c.

Ulteriore menzione merita infine anche l'art. 614 bis del c.p.c., che disciplina gli obblighi di fare e di non fare.

Tale norma prevede la possibilità per il giudice di prevedere a sua discrezione – oltre a intimare al condomino una determinata condotta – la comminazione di una sanzione, riportandosi in qualche modo, alla previsione normativa del condominio.

Avv.Valentino Giola

(I) 20129 - MILANO
VIALE REGINA GIOVANNA 8
TEL. +39.02.915316.53/54
FAX. +39.02.915316.55

(CH) 6901 - LUGANO
VIA F. PELLI 10, C.P. 6120
TEL. +41.(0)91.99458.33/34
FAX. +41.(0)91.99458.30

WWW.GIOLAW.IT
INFO@GIOLAW.IT



Rag. OGNIBENE MARCO
Presidente della Provincia di Modena
APAC Associazione Professionale Amministratori Condominio n° 2230
Via Palladio 8 Carpi (MO) Tel - 41012 Carpi MO - Tel. +39 0593966552
Via Vittorio Veneto 1/B - 41016 Novi MO - Tel. +39 059/580 0 590
Via Giardini 456/C - 41124 Modena - Tel/Fax 059/39 66 55 2 presso
gli uffici di PMI Italia sede provinciale di Modena

E-mail: amministratoreognibene@gmail.com



MODENA: Programmi per l'aggiornamento e la formazione continua

Cari colleghi, come anticipato nei numeri scorsi, la Sede di Modena ha svolto attività di formazione e aggiornamento in modo costante.

L'autunno sarà un periodo propizio per investire nella propria crescita professionale attraverso programmi di formazione e aggiornamento.

Sfruttando le opportunità offerte dai corsi online, workshop, programmi di certificazione, mentoring e programmi aziendali di sviluppo, i professionisti amministratori possono acquisire nuove competenze, migliorare la propria posizione nel mercato del

lavoro e rimanere aggiornati su tendenze e innovazioni senza trascurare gli obblighi di aggiornamento dati dal DM 140.

Non trascurate le opportunità di investire in Voi stessi e nel Vostro futuro professionale.

Il mestiere di amministratore si continua dimostrando un valido strumento per chi è in cerca di lavoro.

Ribadisco infine l'invito rivolto a tutti a seguire il programma

Convegni e Corsi sul sito www.eureos.it.

Un saluto ai nuovi Soci formati con il corso di formazione iniziale di cui riportiamo di seguito i nomi:

Cristina,
Margherita,
Mattia,
Giorgia,
Chiara,
Massimiliano,
Martina,
Chiara

Rag. Marco Ognibene

APAC **Modena**

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

APAC MODENA



Sede di MODENA

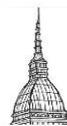


Sede di CARPI





APAC Torino
Associazione Professionale Amministratori di Condominio



SEDE APAC TORINO

Ancora formazione continua

Con l'arrivo dell'autunno, è il momento ideale per investire nella propria crescita professionale attraverso programmi di formazione e aggiornamento.

Il mondo degli amministratori è in continua evoluzione e acquisire nuove competenze e mantenerle aggiornate è fondamentale per stare al passo con i rapidi cambiamenti del mercato del lavoro o oltre che per il rispetto dell'aggiornamento obbligatorio.

I programmi di formazione e aggiornamento sono sempre più promettenti già dal prossimo autunno, offrendo opportunità di apprendimento e crescita ai Soci APAC.

Corsi di formazione online:

Con l'avvento delle tecnologie digitali, i corsi di formazione online sono diventati sempre più accessibili ed efficaci. Le piattaforme APAC ed Eureos offrono corsi su una vasta gamma di argomenti, consentendo ai professionisti di acquisire

competenze specifiche senza dover lasciare il comfort della propria casa. I corsi online possono offrire un'esperienza di apprendimento flessibile e interattiva.

Workshop e seminari:

I workshop e i seminari sono un'ottima opportunità per ampliare le proprie conoscenze e connettersi con gli altri amministratori professionisti ed i tecnici delle migliori aziende.

Partecipare a tali eventi può consentire di acquisire competenze pratiche, apprendere nuove strategie e condividere esperienze con persone che condividono gli stessi interessi professionali.

E non dimentichiamoci i crediti formativi che possono essere acquisiti in queste occasioni.

Un caro augurio di Buon Lavoro a tutti.





CORSO ONLINE - E-LEARNING
FORMAZIONE INIZIALE per
AMMINISTRATORI DI
CONDominio
con tutoraggio
Per informazioni
informa@apacmilano.it

Cybersecurity (5): Pillole su come difendersi dai pericoli e dalle frodi online.

Brevi note sul funzionamento dei tracker nascosti

Come funzionano i tracker nascosti e a cosa servono?

Il tracker è la tecnologia usata per monitorare l'attività online

Si tratta di cookie di tracciamento che vengono memorizzati a nostra insaputa sul nostro pc.

Questi tracker consentono alle aziende di registrare l'attività che si svolgono sul web dal pc attaccato.

Il processo avviene seguendo i seguenti step:

- i tracker online vengono salvati nel PC quando si visita un sito web (e risulta poi difficile eliminarli)

- a questo punto tengono traccia delle attività svolte sul pc raccogliendo una infinità di dati personali

- la raccolta di questi dati consente la creazione di un dossier molto dettagliato sul proprietario dei dati del pc aggredito

- questi dossier vengono poi venduti ad altre aziende interessate

- le aziende che acquisiscono questi dati faranno poi delle campagne di marketing molto mirate con pubblicità centrate su di Voi .

Tutto questo con una chiara violazione della privacy e del diritto all'anonimato.

Non si tratta però solamente di sistemi che operano online quando siete sul vostro pc, ma anche le aziende, gli organizzatori di concerti e le



campagne politiche utilizzano i sistemi beacon Bluetooth e Wi-Fi per eseguire il monitoraggio passivo delle persone che transitano nella loro zona in modo anche del tutto invisibile all'utente.

Nello stesso tempo va ricordato che ogni smartphone possiede un localizzatore GPS, che trasmette costantemente la sua posizione a soggetti sconosciuti via Internet.

Come pure va ricordato che i dispositivi connessi a Internet con telecamere e microfoni comportano il rischio intrinseco di intercettazioni silenziose.

È utile ricordare che nessun software di blocco dei tracker è sicuro al 100% e neanche la navigazione attraverso la rete Tor è del tutto immune.

È però essenziale conoscere il rischio e informarsi sul medesimo per iniziare un percorso di protezione (anche non totale) importantissimo per sé e per i propri clienti.

Problemi legati alla installazione e ricarica di veicoli elettrici in condominio.

Dopo la prima puntata relativa al confronto dei problemi tra l'Italia e l'Europa, vogliamo affrontare in questo numero il problema della **installazione in condominio degli impianti di ricarica.**

Con l'aumento della consapevolezza ambientale e il crescente interesse per le soluzioni di mobilità sostenibile, i veicoli elettrici stanno guadagnando popolarità in tutto il mondo. Tuttavia, l'installazione e la ricarica di tali veicoli in condominio possono presentare una serie di sfide e problemi complessi da affrontare. Questo articolo esplorerà i principali ostacoli e le possibili soluzioni per promuovere l'adozione dei veicoli elettrici nei contesti condominiali.

Limitazioni infrastrutturali:

Un problema comune che si verifica in molti condomini è la mancanza di infrastrutture

adatte per l'installazione e la ricarica dei veicoli elettrici. La maggior parte degli edifici condominiali è stata progettata e costruita senza considerare la necessità di punti di ricarica elettrica. Questa mancanza di infrastrutture adeguate può rendere difficile o impossibile per i proprietari di veicoli elettrici installare stazioni di ricarica nelle loro proprietà. È fondamentale che i condomini valutino la possibilità di aggiornare le infrastrutture esistenti sia comuni che private (box) per soddisfare le esigenze dei veicoli elettrici. Ciò potrebbe richiedere l'installazione di infrastrutture di ricarica condivise o la fornitura di punti di accesso all'elettricità dedicati a ogni unità abitativa.

Problemi di disponibilità di elettricità:

Anche se un condominio dispone di infrastrutture elettriche adeguate, potrebbero sorgere problemi di

disponibilità dell'elettricità. Ad esempio, la capacità elettrica del condominio potrebbe non essere sufficiente per supportare simultaneamente la ricarica di numerosi veicoli elettrici. Inoltre, potrebbe esserci una distribuzione ineguale dell'elettricità tra le unità abitative, con alcune che dispongono di accesso privilegiato rispetto ad altre. È importante che i condomini esaminino attentamente la capacità elettrica complessiva del sistema e valutino la possibilità di aumentarla se necessario. Potrebbero essere necessari sistemi di distribuzione atti a garantire una disponibilità di potenza equa dell'elettricità tra tutte le unità abitative e stabilire un sistema di tariffazione appropriato per la ricarica dei veicoli elettrici.

Gestione dei costi e dei benefici:

L'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei

veicoli elettrici in condominio comporta costi iniziali significativi. La necessità di lavori di cablaggio, l'acquisto di stazioni di ricarica e la gestione del consumo energetico possono rappresentare un onere finanziario per i condomini e i proprietari.

È possibile affrontare questo problema attraverso un'adeguata pianificazione finanziaria. I condomini potrebbero considerare l'implementazione di sistemi di condivisione dei costi per l'installazione e la manutenzione delle infrastrutture di ricarica e stabilire una tariffa mensile per l'utilizzo dei punti di ricarica da parte dei residenti.

Regolamenti condominiali e aspetti legali:

In alcuni casi, i regolamenti condominiali possono rappresentare un ostacolo all'installazione dei punti di ricarica dei veicoli elettrici. Alcuni regolamenti potrebbero vietare o limitare l'installazione di infrastrutture esterne o richiedere un consenso unanime da parte di tutti i condomini.

È importante che i condomini

esaminino e rivedano i loro regolamenti per garantire che siano in linea con le nuove esigenze legate ai veicoli elettrici. Potrebbe essere necessario apportare modifiche o introdurre nuove regole che agevolino l'installazione delle infrastrutture di ricarica e stabiliscano procedure per



gestire le questioni connesse.

Problemi di gestione:

In particolare nelle forniture condivise si può creare la necessità di spostare il veicolo carico per lasciare spazio ad altri veicoli da ricaricare. Questo problema risulta già importante in quanto la completa ricarica potrebbe avvenire in orari nei quali il proprietario del veicolo carico è già a dormire come pure il

proprietario del veicolo da caricare con il risultato che il secondo si troverà al mattino col veicolo scarico.

Al di là di soluzioni tecnologiche, il problema sarà sempre più pressante

Conclusioni:

L'installazione e la ricarica dei veicoli elettrici in condominio presentano sfide significative, ma possono essere affrontate con una pianificazione adeguata, la collaborazione tra i condomini e una visione a lungo termine orientata verso la sostenibilità. Promuovere la mobilità elettrica in contesti condominiali non solo contribuirà alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, ma offrirà

anche una soluzione pratica e conveniente per i proprietari di veicoli elettrici che vivono in condominio. È fondamentale considerare l'installazione e la ricarica dei veicoli elettrici come parte integrante delle future politiche di sviluppo urbano e residenziale per creare un ambiente sostenibile ed efficiente dal punto di vista energetico.

FOCUSCONDOMINIO

Con le prime tre tappe, svoltesi nei mesi di maggio e giugno a Torino, Milano e Bologna, si è chiusa la prima fase del tour di convegni gratuiti sul tema: “Impianti sicuri in condominio: conduzione, manutenzione, certificazione”, organizzato dalla piattaforma di formazione per amministratori condominiali Focus Condominio in collaborazione con CNA Installazione Impianti.

Dopo la pausa estiva, il tour riprenderà, quindi, con gli appuntamenti in programma a:

- Padova, 22 settembre
- Roma, 5-6 ottobre

Ciascun convegno ha la durata di 4 ore (dalle 14,30 alle 18,30), garantisce 4 crediti per la formazione 15 ore ex Dm 140/2014 ed è strutturato in 3 moduli.

Il primo, incentrato sulle tematiche di più stretta attualità

per il mondo dell'amministrazione, vede la partecipazione dei rappresentanti di alcune tra le principali realtà afferenti al comparto del condominio



e della proprietà edilizia: da Apac del presidente Stefano Milanese, a Uppi del segretario generale Jean-Claude Mochet a Quorum Rosa della portavoce Daniela Zeba.

Il secondo e il terzo modulo

sono invece dedicati al tema portante del Tour - la sicurezza degli impianti condominiali - con due diversi focus: sugli obblighi di manutenzione degli impianti in condominio, e sulle modalità di verifica dei requisiti delle imprese affidatarie dei lavori.

A relazionare la platea, Diego Prati: responsabile nazionale di Cna Installazione Impianti.

Ogni tappa del Tour prevede, inoltre, momenti “conviviali”: coffee break o aperitivi durante i quali gli amministratori presenti hanno modo di confrontarsi diret-

tamente sia con i relatori, sia con i partner aziendali dell'evento.

Un format che, coniugato con l'importanza dei temi trattati e con la qualità e la preparazione dei relatori, ha suscitato

CONVEGNI



l'interesse e l'apprezzamento degli amministratori condominiali, che nelle prime tre tappe del tour hanno riempito le sale fruendo di una piacevole e proficua occasione di

approfondimento e di crescita professionale.

I convegni del tour "Impianti sicuri in condominio" sono ad accesso gratuito ma a numero chiuso, per garantire al

pubblico la possibilità di sottoporre agli ospiti domande e casi pratici.

Per partecipare è dunque obbligatoria l'iscrizione, che può essere effettuata sul sito

www.focuscondominio.it, scegliendo liberamente la sede e la data del convegno cui si intende assistere.

In alternativa, si può inviare una mail a: redazione@focuscondominio.it, indicando, anche in questo caso, data e sede del convegno per il quale ci si vuole prenotare.

Focuscondominio
Gianluca Palladino



Burocrazia e cecità

Continua da Pagina 5

ficilmente può essere oggetto di modifiche esterne senza distruggere la storia e la relativa estetica. I centri storici Italiani non sono paragonabili alla maggior parte dell'edificato Europeo.

Qualcuno riuscirà a risolvere?

A parere di chi scrive bisognerebbe forzare la mano su aspetti più raggiungibili da parte dei proprietari premiando gli interventi fatti sui singoli involucri non solo attraverso i bonus edilizi, ma anche andando ad incidere sull'IMU (case secondarie) o altre tasse locali o nazionali.

Ci si riferisce agli infissi, all'utilizzo delle pompe di calore, all'utilizzo del geotermico e dei capotti interni senza dimenticare tende e schermature solari che spesso non hanno l'attenzione dovuta.

Come pure la **progettazione edilizia** deve migliorare ancora: si vedono tutt'ora interventi dove la posizione relativa rispetto al sole o altri elementi del genere non hanno la necessaria attenzione.

E' vero che ognuno di questi interventi ha un peso maggiore o

minore, ma è anche vero che col tempo la diffusione capillare di tali operazioni consente di ottenere un risultato importante.

D'altra parte basta ricordare cosa sta avvenendo nell'ambito del solare fotovoltaico e termico: la somma di tutti i micro interventi ormai comincia ad avere un peso percentuale a due cifre a livello nazionale. E questo con tutti gli ostacoli burocratici che la macchina pubblica riesce a mettere di fronte a chi vuole "fare qualcosa".

RECENSIONI

Streaming

Mr OVE Piattaforma PRIME

Ove, 59 anni, è un uomo dal carattere scontroso che per anni ha operato come **presidente degli amministratori di condominio della sua zona**. Ancora oggi Ove fa valere le proprie, rigide, opinioni ma la sua vita cambia improvvisamente dopo l'incontro con una nuova vicina, Parvaneh, di origini iraniane.

Il film si snocciola rapidamente in un ambiente particolarmente singolare e con delle usanze e regole stringenti non tanto simili a quelle della nostra realtà.

Consigliata la visione



10

Lug
2023

TAVOLA ROTONDA

Modena Tavola rotonda

Luogo: Via Pietro Giardini, 456, 41124 Modena MO | Città: Modena, Italia
Modena Tavola rotonda di Aggiornamento Amministratori di Condominio

22

Set
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Padova Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Padova Aggiornamento DM 140

05

Ott
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Roma Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Roma Aggiornamento DM 140

22

Nov
2023

CONVEGNI

Milano Convegno Amministratori di Condominio

Luogo: Via del Mare, 93 - 20142 Milano (Italy) | Città: Milano, Italia
Milano 22 Novembre 2023 Convegno Amministratori di Condominio

**Per gli aggiornamenti
su tutte le attività
programmate:
www.eureos.it**

Confermate in APAC anche per il 2023 le quote e le agevolazioni per agli amministratori che desiderano entrare in APAC e per i familiari di Soci APAC.

Con la delibera del Consiglio Direttivo di Settembre 2022 si sono confermate tutte le basi progressivamente costruite nel tempo dalla nostra Associazione.

Si sono pertanto confermate le quote di ingresso e quelle annue per i nostri soci.

Il tutto in un contesto che vede tutti i prezzi aumentare adeguandosi alle condizioni di inflazione nelle quali ci troviamo.

Tale scelta sarà coperta con risorse proprie.

Sono state anche confermate le quote destinate ai nuovo Soci Ordinario Senior e

ai nuovi amministratori che si iscrivono ad APAC possedendo, al momento della propria iscrizione, i requisiti richiesti dal DM 140.

Tali requisiti andranno preventivamente dimostrati con la idonea documentazione. Resta solo a Suo carico l'esame di ammissione a Socio Ordinario la cui quota è quella deliberata per tutti i Soci, esame che può essere affrontato in occasione delle sessioni proposte.

La quota di ingresso per questa categoria sarà pertanto di 200 euro e la quota annua di 125 euro per

il primo anno, mentre per gli anni successivi rimane di 250 euro. A questa categoria di soci non possono accedere gli ex Soci APAC. Restano fermi gli obblighi associativi derivanti dallo Statuto, dal Regolamento e dal Codice Deontologico.

Potrà quindi accedere a:

- tutti gli interventi di aggiornamento APAC e delle società / Enti che hanno accordi di reciprocità con APAC,
- tutti i video degli aggiornamenti sin qui svolti
- tutti i corsi di formazione iniziale APAC

CORSO ONLINE - E-LEARNING FORMAZIONE INIZIALE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

con tutoraggio

Per informazioni apacmilano@yahoo.it

Le priorità per le famiglie italiane nella scelta delle caratteristiche della propria casa

E' stata pubblicata di recente da Nomisma una ricerca interessante relativa alle priorità che vengono percepite dalle famiglie italiane quando devono scegliere una nuova abitazione.

In base a tale ricerca si è stilata una classifica degli elementi che vengono richie-

sti all'atto della ricerca con il relativo peso.

Tale classifica è molto interessante sia per verificare come si sono modificate le scelte in relazione al periodo del COVID che abbiamo passato di recente (con problemi di convivenza e di spazi), ma anche per gli amministratori

in quanto possono verificare come si modificheranno nel tempo le attività correlate a tali scelte.

I nuovi interventi urbanistici hanno giù accolto e tradotto in pratica la maggior parte di tali indicazioni: per verificare basta fare un giro negli uffici vendite.

- Efficienza energetica elevata	35%
- Doppio bagno	27%
- Giardino a uso esclusivo	26%
- Luminosità elevata degli ambienti	23%
- Abitazione nuova o ristrutturata	21%
- Vicinanza trasporti pubblici	21%
- Vicinanza sevizi (Scuole, Sanità, ecc.)	16%
- Stanze insonorizzate	12%
- Balcone ampio o terrazza	11%
- Casa antisismica	10%
- Internet con fibra ottica	8%
- Spazi nel condominio per eventi	6%
- Vicinanza a contesti culturali	3%
- Portierato (eventualmente 24/7)	3%

**Per la Vostra Pubblicità su
Professione Immobiliare
professioneimmobiliare@eureos.it
www.eureos.it**

LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI

AVVOCATO RECUPERO CREDITI

STUDIO LEGALE GIOLA: particolare esperienza nella materia condominiale. per gli associati APAC - LISIAI lo studio presta la propria attività per recuperi crediti condominiali senza versamento di acconti per onorari, rinviando il saldo all'effettivo pagamento da parte del debitore o all'esito, positivo o negativo, delle procedure intraprese.
Viale Regina Giovanna n.8 20129 - MILANO v.giola@giolaw.it tel. 02.91531653 (r.a.)

FORMAZIONE

EBVOLUTIO srl - Via Vivaldi, 31 - Bucciansco (MI)
Formazione obbligatoria SALUTE E SICUREZZA e COMUNICAZIONE - SCONTO RISERVATO SOCI APAC 10%.
WEB www.ebvolutio.it - E-MAIL info@ebvolutio.it - TEL/FAX 02/91636970

Consulenza Assicurativa

CONSULENZA ASSICURATIVA - gestione pratiche di risarcimento, incidenti rc auto, consulenza assicurativa.
EUreos srl - 340 8070232

ANALISI RISCHI

EUREOS Via Lucca 52 - 201522 Milano
segreteria@eureos.it - www.eureos.it

SERVIZI PER AMMINISTRATORI

SERVIZI PER ENTI E AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
Via Triulziana, 10 20097 San Donato Milanese (MI) Tel. 02 53.47.72
Fax 02 56.80.50.37 - info@ictgenesisia.it



FASCICOLO DI FABBRICATO - CIS

STUDIO PAROLA
Viale Tunisia, 37 20124 Milano - tel. +39.02.58311597
ing. Giancarlo Parola - mob. +39.3487098604 - parolastudio2@gmail.com
arch. Fiammetta Parola - mob. +39.3476420944 - fiammetta.parola@gmail.com

COPISTERIE

ALEXCOPY - P.zza S. Ambrogio, 16 - ang. Via Carducci
20123 Milano - Tel. 02-86990275 Fax 02-8057128 e-mail: alexcopy@hotmail.it
- IEC - Via S. Agnese 12 - 20123 Milano Tel 02/86450296 Fax 02/86467090 Mail: internet.ccopy@iscalinet.it
Orario continuato : 9-18.30

ENERGIA

Problemi con il condominio ?
Per ristrutturare, ampliare, costruire, per interventi di efficienza energetica, energie rinnovabili, certificazioni: richiedi al nostro esperto una consulenza gratuita
segreteria@eureos.it

ASCENSORI

CONSULENZE TECNICHE di Iriti Maurizio - Via Concordia, 15 - 20090 - Assago - MI
Tel. 02.49664119
Cell. 348.2502327
Email: mauro@iriti.com; maurizio.iriti@pec.epi.it Web: www.consulenzetecniche milano.com

MEDIAZIONE

Convenzione APAC - TrendCOM s.r.l.
Via monte Rosa, 20 20149 Milano (MI) <http://www.trendcom.it>
TrendCOM ha stipulato un'apposita convenzione con APAC per lo svolgimento di Corsi di formazione abilitanti per Mediatori. I corsi sono erogati in tutta Italia.

BELLEZZA

Convenzione APAC - L'Erboristeria del Castello: a tutti i Soci APAC uno sconto del 10% sui loro acquisti
www.erboristeriadecastello.com - erboristeriadecastello@gmail.com
Milano Foro Buonaparte, 63 Tel. 02- 36720830

NUOVI CORSI

frontali ed e-learning con tutoraggio

Amministratori di Condominio APAC

www.apacitalia.it

340 8070232

www.apacitalia.it - apacitalia@yahoo.it



Follow us on



APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

Associazione iscritta nell'elenco delle Associazioni Professionali che rilasciano Attestato di Qualità dei Servizi (Ministero Sviluppo Economico)

Corso di Formazione

Amministratori di Condominio



Si segnalano ai condomini i nominativi di Amministratori presenti nelle rispettive aree

Lezioni
1 giorno alla settimana
dalle 18.00 alle 21.00

Il TUO condominio ha un
Amministratore
competente?

Corso ai sensi del DM 13 8 2014 n.140

MODENA 10/17 Ottobre

MILANO 12/19 Ottobre

TORINO BUSTO ARSIZIO 20/27 Aprile

Tutoraggio e Aggiornamento Costante dei Soci

Lavoro autonomo

Docenti professionisti

Corso basato sulla norma UNI 10801

Diventa un professionista certificato

MASTER GRATUITI PER I SOCI

Nuovi Moduli:

Tutor del Condominio

Riforma del Condominio

INFORMAZIONI e pre-Iscrizioni

Tutte le località www.apacitalia.it

Tutte le sedi 340 8070232

Modena 059 3966552 - 351 8725565

Per ricevere ulteriore documentazione invia una e-mail oppure consulta il nostro sito web

Presenti a: Milano - Monza - Legnano - Busto Arsizio Corsico, Roma,
Torino, Reggio Calabria, Benevento, Padova, Bologna

www.apacitalia.it

apacitalia@gmail.com

www.apacitalia.it

Info su www.eureos.it



Professione Immobiliare