

Anno 18 n. 46 - Aprile Maggio Giugno 2024

Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio

APAC Modena in TV

Superbonus? Continua l'emorragia e durerà a lungo

Soluzioni Vimar per edifici residenziali condominiali

Attività 2024:

Amministratori di condominio:

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

Rent to buy e locazione di scopo

GRUPPI DI AUTOCONSUMO CONDOMINIALE 2



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 14/21 Febbraio

MILANO 16/23 Febbraio

TORINO BUSTO ARSIZIO 19/26 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

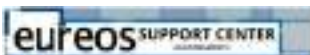
Per ricevere ulteriore documentazione invia una **e-mail** oppure consulta il nostro **sito web**

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	APAC Guardare lontano per essere all'avanguardia	4
	USCIREMO DAL TUNNEL?(23) "Superbonus? Continua l'emorragia e durerà a lungo"	5
	Intervista a Andrea Mondini Federcondominio	6
	La parola all'Avvocato: Rent to buy e locazione di scopo - Rent to buy e condominio	8
	Questioni giuridiche: Ricarica auto elettrica in condominio	12
	Questioni giuridiche: Compenso all'amministratore per i lavori straordinari	13
	Soluzioni Vimar per edifici residenziali con più unità abitative: Sicurezza nei Condomini	14
	APAC MODENA: APAC in televisione con una serie dedicata	16
	APAC TORINO: Proseguono le attività 2024	19
	Italsoft, la rivoluzione Green	22
	Blugestiam: Sicurezza in quota	23
	LT GRUPPI DI AUTOCONSUMO	26
	PROTETTO: SICUREZZA IN CONDOMINIO	27
	Fotovoltaico e Gruppi di Autoconsumo Condominiale: un vantaggio per tutti	30
	ATTIVITA' EUREOS 2024	33
	NOTIZIE - RECENSIONI	36
	LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI	37

In copertina: Milano

foto: Stefano Milanesi

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

Pubblicazione trimestrale
Direttore Responsabile:
Ing. Stefano Milanesi

Editore

APAC

sito web: www.apacitalia.it

Grafica Composizione Promozione e Sviluppo

Eureos srl.

segreteria@eureos.it

Stampa presso Tipografia

Il Punto Rosso Services S.r.l.

Via Ambrogio Alciati, 5 - 20146 Milano

info@ilpuntorossoservices.com

Al numero 46 di Professione Immobiliare
Aprile Maggio Giugno 2024
hanno collaborato:

Stefano Milanesi, Marco Ognibene, Nives Castenetto, Valentino Gioia, 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. EU 2016/679GDPR. 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



APAC Guardare lontano per essere all'avanguardia

Le buone notizie questa volta arrivano dall'interno della nostra Associazione.

In particolare si tratta di due buone notizie.

La prima è quella relativa all'aumento dei nostri soci, aumento che deriva dalla iscrizione di nuovi amministratori distribuiti in tutta la Penisola.

Questi professionisti provengono dalla categoria delle persone che non avevano una associazione di riferimento ma anche da altre associazioni.

Non possiamo che essere felici di questo anche perchè a fronte dei nuovi ingressi, le uscite si contano sulle dita di

una mano.

Questi dati non fanno che dare ragione a tutto il nostro gruppo che negli anni ha consolidato la propria presenza sul territorio con la propria professionalità



e competenza.

La seconda buona notizia arriva dalle sedi regionali e provinciali dove le attività ferventi portate avanti dai vari responsabili stanno generando i propri frutti sia in termini

numerici (nuovi soci e quindi nuovi condomini e unità immobiliari) sia di marketing.

Nell'articolo allo scopo dedicato all'interno della rivista, troverete il racconto della nuova esperienza televisiva del responsabile della sede di Modena (responsabile Marco Ognibene) con le relative ricadute in termini di immagine e di marketing sul territorio, con riflessi immediati anche sul portafoglio condomini di tutti i Soci che gravitano su quella sede.

Una ventata di ottimismo sicuramente utile in questo momento.

Buona lettura

Ing Stefano Milanesi
Presidente APAC e LISIAI



USCIREMO DAL TUNNEL? (23)

“Superbonus? Continua l'emorragia e durerà a lungo”

La pessima abitudine degli ingegneri di utilizzare i numeri per spiegare le cose, mi ha portato a sintetizzare la situazione in Italia per tutto quello che è successo negli ultimi anni attraverso delle cifre.

Il superbonus 110 % pare sia costato sinora circa 200 Miliardi di euro.

Visto che ormai non si riesce ad avere una idea degli ordini di grandezza che ci sono in ballo, per avere una idea della dimensione pazzesca delle cifre basta considerare che **il budget della Unione Europea per il 2024 è di 302,3 miliardi di euro** e nell'ambito dello stesso bilancio, le spese per i **programmi spaziali è di 2,1 miliardi** e per la **Sicurezza 0,7!!!**

Pensate che spreco il Superbonus.

Ma il bello è che tutto questo spreco di risorse è servito a mettere in ordine solamente **il 4% degli edifici**.

Insomma, se le basi di calcolo sono giuste, per mettere a posto il restante 96% la cifra in ballo è semplicemente astronomica ed anche se la UE fosse disponibile a finanziare la cosa (noi non ne avremmo le forze) non sarebbe in grado di portare a termine l'operazione.

Nonostante queste premesse però, la **direttiva sulle case**

green va avanti...

Le case dovranno ridurre i propri consumi del 16 per cento entro il 2030 (sebra lontano, ma sappiamo benissimo che dal punto di vista immobiliare è domani) ed entro il 2035 la percentuale si alzerà del 22 per cento. Il tutto si tradurrà in un esborso calcolato in una cifra che varia da 20.000 euro a 55.000 euro per unità immobiliare.

Il tutto senza bonus pagando tutto e subito.

E pare che a questo punto ci siano già pronti gli avvoltoi che proporranno di rimanere a vivere in quello che era il proprio appartamento non



più in proprietà, ma in affitto....

E il bello è che a fronte di questo immenso sforzo finanziario per il Superbonus

buona parte dei soldi è finita in truffe dai mille risvolti.

Circa sei mesi fa (quindi si suppone che la situazione sia peggiorata ulteriormente), pare che su 142 miliardi di crediti ceduti, circa 13 rappresentano frodi di ogni tipo.

Ma stiamo tranquilli perchè il 12 Aprile il Consiglio Eco-fin finalmente ha votato la EPBD (Energy performance of building directive) con il no dell'Italia e dell'Ungheria.

E i 5 milioni di immobili che hanno le performance energetiche peggiori entreranno definitivamente sotto la lente della UE.

Il tutto attraverso i meccanismi delle Classi Energetiche.

Con la sola consolazione di qualche esclusione e di qualche piccolo sconto mascherato da gradualità di vario genere, che allungheranno un pochino il brodo, ma non cambieranno la sostanza delle cose.

Nello stesso tempo nulla di nuovo appare all'orizzonte per quanto concerne il nucleare e nemmeno si parla di sfruttamento dell'energia dalle onde o di immagazzinamento della energia sotto forma di idrogeno.

Insomma non si può certo stare tranquilli.

Ing. Stefano Milanese

Milano 10 Aprile 2024

Momenti di un convegno





Immagini da una Milano sempre più verde...



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



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



Rent to buy e locazione di scopo - Rent to buy e condominio

Contratto di rent to buy

È un tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile.

Il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Se, ad es si considera la vendita di un appartamento per il prezzo di 200.000 euro e il canone mensile è di 1.500 euro, una parte di questo canone, ad esempio 1.000 euro,

viene considerato per il godimento del bene, come un normale affitto. Questa parte si “perde”, proprio come in una normale locazione. La parte rimanente, cioè i 500 euro sono come un acconto sul prezzo di vendita, riducendo il prezzo finale di vendita. Se dopo 5 anni il conduttore deciderà di acquistare il bene non dovrà pagare 200.000 euro, ma 170.000 euro, perché 30.000 sono già stati pagati con la quota parte dei canoni allo scopo destinata.

Il conduttore non è comunque obbligato a comprare la casa dopo il periodo di “affitto”.

La legge prevede che il conduttore

abbia la facoltà ad acquistare il bene, ma non un obbligo. Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, entro i dieci anni.

IN funzione della natura del contratto, è opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari.

Informazioni tratte dal sito del Consiglio Nazionale del Notariato

Pur se gli immobili oggetto dei contratti di Rent to buy sono spesso enti condominiali, manca una disciplina espressa dedicata a tale declinazione della nuova figura contrattuale.

La ragione sta probabilmente nel fatto che in passato si ritenevano applicabili le norme sulla locazione, ma oggi la soluzione non può essere riproposta per l'autonomia della nuova figura.

Occorre peraltro sottolineare che il Rent to buy evoca alcune

norme sull'usufrutto, fra le quali spiccano (artt. 1004 e ss. c.c.) quelle sull'amministrazione, certamente applicabili anche agli enti condominiali; avranno dunque rilievo anche le regole di cui all'art. 67 disp. att. c.c., dedicate a condominio e usufrutto (il conduttore sarà così legittimato, per esempio, all'intervento in assemblea, ma sarà anche solidalmente responsabile con il proprietario per i debiti condominiali).

L'ammissibilità del Rent to

buy avente per oggetto beni in condominio

La “disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili” non dedica alcuna previsione espressa agli immobili in condominio, pur se prefigura la possibilità che la nuova figura negoziale abbia ad oggetto beni compresi in edifici condominiali.

Conferma di ciò si ritrova sia nell'art. 2645 bis c.c. – dove gli immobili (condominiali) in costruzione

trovano una disciplina puntuale – che nelle previsioni dell'art. 23, commi 3 e 4, D.L. 12 settembre 2014, n. 132, le quali dettano le regole chiamate a governare la vita del nuovo istituto: l'art. 23, 4° comma precisa che, ove il contratto abbia per oggetto un'abitazione, si applica “fin dalla concessione del godimento” il divieto di cui all'art. 8, D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, che impedisce al notaio di ricevere il contratto se non si sia già provveduto alla suddivisione in quote del finanziamento gravante sull'intero edificio.

L'applicabilità, in passato, del regime sulla locazione

La ragione del silenzio attuale risiede nella storia dell'istituto.

Prima dell'entrata in vigore dell'art. 23 L. cit. il rapporto fra Rent to buy e condominio muoveva dalla qualificazione, diffusa, del vincolo contrattuale come una locazione, cui era collegato un negozio preparatorio ad una successiva alienazione.

Il richiamo della locazione comportava quindi l'attrazione immediata del Rent to buy al regime proprio dei vincoli locatizi.

Nella sostanza, la parte futura acquirente godeva – nel regime anteriore all'entrata in vigore dell'art. 23 L. cit. – di un ruolo assai limitato e, soprattutto, eventuale nell'ambito del condominio in cui era ricompreso l'immobile.

L'odierno superamento della disciplina locatizia

La nuova figura del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di

immobili ha inciso invece, sia pure indirettamente, anche sul regime dei beni in condominio.

Si ritiene che essa rappresenti un istituto autonomo rispetto alla locazione, com'è testimoniato, già sul piano formale, dalla mancanza di rinvii alla disciplina di quel contratto e, inoltre, dal richiamo di alcune norme dedicate al rapporto tra usufruttuario e nudo proprietario.

Sul piano del regime condominiale poi, ne deriva l'inapplicabilità delle norme di cui agli artt. 9 e 10, L. 27 luglio 1978, n. 392, specificamente dedicate alla locazione di immobili urbani e non di portata generale.

La rilevanza del richiamo ad alcune norme sull'usufrutto

Superato il richiamo al regime locatizio, occorre chiedersi quale soluzione debba oggi predicarsi ove il contratto abbia per oggetto un bene in condominio e quale posizione debba riconoscersi al “conduttore”, chiamato a pagare un corrispettivo più elevato rispetto al canone per il mero godimento e, al contempo, titolare di un diritto dell'acquisto del bene per un prezzo predeterminato.

La soluzione probabilmente viene dalla constatazione che la disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili non è monolitica né è dettata dal solo art. 23, L. cit., ma risulta dalla addizione di una pluralità di elementi.

In particolare, il 3° comma, terzo periodo, dell'art. 23, L. cit., dichiara applicabili alla nuova figura

negoziale “le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili”.

Sono, così, a carico del “conduttore” le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa (art. 1004, 1° comma, c.c.), mentre rimangono a carico del concedente le riparazioni straordinarie.

L'applicazione ai beni condominiali delle previsioni appena evocate non appare contrastare con la disciplina dettata dall'art. 23, L. cit.; all'opposto, la soluzione sembra coerente con la funzione del contratto e, più in generale, con la causa del negozio, là dove pone a carico del soggetto destinato a divenire proprietario tutte le spese di ordinaria manutenzione, ma non quelle di straordinaria manutenzione, che potrebbero rivelarsi troppo onerose.

L'applicabilità delle norme dedicate all'usufrutto su beni in condominio

Preso atto che sul “conduttore” gravano in genere gli oneri relativi ad amministrazione e manutenzione ordinaria del bene, occorre chiedersi come può assolvere a questi obblighi ove essi riguardino parti o servizi comuni del condominio.

La soluzione va ricercata nella disciplina sul condominio degli edifici e non più soltanto sul diritto di usufrutto.

La recente riforma del condominio ha novellato anche la **disciplina dedicata al funzionamento dell'assemblea dei condomini** ed

ha dettato, anzi, una specifica e innovativa disciplina per l'ipotesi di unità condominiale oggetto di usufrutto.

L'art. 67, disp. att. c.c., riconosce, infatti, all'usufruttuario il diritto di votare nelle deliberazioni aventi per oggetto l'ordinaria amministrazione (cfr. art. 67, 6° comma, disp. att. c.c.), aggiungendo che l'usufruttuario può sostituirsi al nudo proprietario.

Questa disciplina dovrà, allora, applicarsi anche ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, ove il bene sia rappresentato da un ente condominiale.

Di conseguenza, il *“conduttore”* sarà destinatario dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, sarà legittimato al voto nelle deliberazioni di ordinaria amministrazione (e in quelle di straordinaria amministrazione, ove il concedente non intenda votare in senso favorevole), sarà legittimato ad impugnare le deliberazioni invalide, e sarà, da ultimo, direttamente obbligato a pagare una frazione delle spese condominiali.

L'applicabilità anche delle regole sulla responsabilità solidale verso il condominio

L'art. 67, disp. att. c.c., comprende, però, anche l'ulteriore 8° comma, il quale introduce un regime di solidarietà passiva fra usufruttuario e nudo proprietario verso il condominio.

Ci si chiede dunque se anche questa norma trovi applicazione

al contratto di concessione in godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

La risposta sembra dover essere affermativa: sul piano sostanziale, in particolare, perché essa consente al condominio di evitare il coinvolgimento in liti fra i due titolari di diritti concorrenti sulla medesima unità condominiale.

Subentro e sublocazione

Nel contratto in esame, il subentro per cessione della locazione o per sublocazione è sempre escluso.

Il contratto di rent to buy può essere stipulato anche con lo schema del contratto per persona da nominare. In questo caso al conduttore viene data la facoltà di sostituire a sé un'altra persona. Evidentemente, tale persona assumerà i diritti e gli obblighi che discendono dal contratto stesso.

Una prima modalità di fruizione di questa modalità è la previsione della clausola fin dalla stipula del contratto iniziale. E, dunque, in occasione del momento in cui viene concesso in utilizzo l'immobile.

Le due parti andranno pertanto a inserire una specifica clausola nel contratto. Con essa, al conduttore verrà riservata la facoltà di designare una terza persona che subentri nella sua posizione.

Questa facoltà incontra un limite in un **termine temporale**, il quale dovrà essere indicato in modo preciso e univoco in contratto.

La persona che subentra assumerà tutti i diritti e tutti gli obblighi della persona sostituita,

discendenti dal contratto.

Affinché la clausola di subentro di persona da nominare sia efficace è fondamentale che la dichiarazione di nomina venga comunicata al concedente entro i termini stabiliti in contratto. Così come, intuitivamente, anche l'accettazione del terzo designato. In caso contrario il contratto sarà valido, vincolando al rispetto delle condizioni i contraenti originari.

Una seconda modalità è quella della **clausola nella stipula del contratto iniziale, non riferito all'intero contenuto del contratto, bensì al solo diritto all'acquisto spettante al conduttore.**

È dunque possibile che il conduttore, con specifica clausola che deve essere inserita in contratto, possa riservarsi la facoltà di nominare in occasione dell'acquisto, e comunque entro un termine ultimo convenuto dalle parti, un'altra persona per l'acquisto dell'immobile. Questa persona assumerà solamente i diritti e gli obblighi che derivano dal contratto per la vendita dell'immobile. Ma non, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, i restanti.

In altri termini, la persona che ha accettato la designazione dovrà:

- pagare il prezzo determinato in contratto, al netto della parte dei canoni che deve essere imputata a corrispettivo (e che dunque risulta essere già pagata nel corso del rapporto dal conduttore stipulante)
- rimborsare al conduttore

stipulante la parte di prezzo anticipata da quest'ultimo con il pagamento dei canoni.

È pur sempre possibile che il subentrante e il conduttore stipulante si accordino in maniera diversa. Nel caso in cui, ad esempio, quest'ultimo rinunci al rimborso, allora realizzerà, di fatto, una donazione indiretta.

L'ulteriore modalità con cui può realizzarsi il subentro è con la stipula del contratto finale, che comporterà il trasferimento dell'immobile in seguito all'acquisto da parte del conduttore.

In tale ipotesi, mediante l'inserimento di apposita clausola nel contratto di vendite, il conduttore potrà ben riservarsi la facoltà di nominare, entro un termine preciso, un'altra persona che possa procedere all'acquisto definitivo dell'immobile.

Alla persona designata spetterà dunque l'acquisto dell'immobile, con effetto a decorrere dal momento della stipula dell'atto. La persona sarà poi tenuta a rimborsare al conduttore stipulante il prezzo che costui abbia già pagato.

Nel caso in cui, invece, la dichiarazione di nomina della persona subentrante non venisse comunicata al cedente entro il termine previsto in contratto, insieme all'accettazione della persona designata, il contratto sarà comunque valido, con effetto traslativo prodotto in favore del

conduttore stipulante.

Inoltre, nel contratto è possibile effettuare una nomina di più persone, o nomina plurisoggettiva. Come intuibile, tutte le persone nominate assumeranno tutti i diritti e gli obblighi contrattuali, subentrando al conduttore/stipulante.

È inoltre ammessa la nomina congiunta. In questo caso, il conduttore/stipulante non esce definitivamente dal contratto, ma si aggiunge ad un altro soggetto (o ad altri soggetti) per assumere in via solidale tutti i diritti e gli obblighi che discendono dal contratto.

Come abbiamo in parte già anticipato, la dichiarazione di nomina ha effetto solamente se è accompagnata dall'accettazione della persona nominata. O, in alternativa, se esiste una procura in data anteriore al contratto.

Dunque, la nomina non basta a coinvolgere il terzo designato nel contratto. È sempre necessaria la sua accettazione, che può essere manifestata anche anticipatamente, cioè prima della stipula del rent to buy, mediante sottoscrizione di specifica procura.

La dichiarazione di nomina, l'accettazione o la procura dovranno poi rivestire la stessa forma che le parti hanno usato per il contratto

di rent to buy. Per esempio, se il rent to buy è stato stipulato sotto forma di atto pubblico, allora anche la dichiarazione di nomina, l'accettazione o la procura dovranno assumere la forma di atto pubblico.

Considerato che nel rent to buy la trascrizione è essenziale per assicurare una adeguata tutela al conduttore, allora anche in caso di contratto per persona da nominare la dichiarazione di nomina dovrà essere trascritta, come previsto dalla legge.

Considerazioni conclusive

Merita sottolineare come la disciplina dedicata dall'art. 23, L. cit. alla nuova figura contrattuale abbia inciso anche sul regime degli immobili in condominio, operando un allargamento della sfera di applicazione della disciplina dedicata all'usufrutto.

La soluzione appare ragionevole, là dove tiene in conto l'equilibrio causale proprio ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, che dà centralità alla posizione del "conduttore", in quanto soggetto tenuto a pagare con periodicità anticipi sul prezzo finale di acquisto, e riconosce un ruolo effettivo al "conduttore" anche nell'ambito della vita condominiale.

Avv- Valentino Giola



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.

Ricarica auto elettrica in condominio

La diffusione di vetture ibride plug-in e totalmente elettriche, a fronte di zone non adeguatamente fornite di stazioni di ricarica, ha posto un nuovo quesito: **come faccio a ricaricare l'auto?**

Se viviamo in un contesto abitativo indipendente sarà sufficiente provvedere all'installazione di una colonnina di ricarica (magari alimentata da un pannello solare adeguato).

Ma se viviamo in condominio?

Se il condominio fosse dotato di apposite colonnine di ricarica, nessun problema; ma cosa succede quando queste non sono disponibili? **E' possibile ricaricare la propria auto elettrica, ad esempio, nel proprio box?**

La risposta è: dipende.

Non è certo possibile collegarsi alla rete elettrica condominiale senza autorizzazione poiché si commetterebbe **furto di energia elettrica**, rischiando

anche di **sovraccaricare l'intera** rete facendo comeminimo saltare gli interruttori di protezione.

In questo caso sarà quindi necessario ottenere autorizzazione dell'assemblea condominiale ad utilizzare l'energia proveniente dalla rete elettrica condominiale per la ricarica dei veicoli elettrici, verificata la sostenibilità dell'operazione e avendo ben chiari i criteri di ripartizione delle spese (contatori autonomi ecc.) e dopo avere fatto installare adeguato impianto per la ricarica.

Sempre all'assemblea, in alternativa all'attacco diretto all'impianto elettrico condominiale, sarebbe possibile richiedere **l'installazione di colonnine di ricarica elettrica** all'interno degli spazi comuni.

Diversa la situazione se il box fosse dotato di **contatore personale**: in questo caso, verificata pur sempre la sostenibilità tecnica dell'operazione, ci si potrebbe

sicuramente collegare pagando la propria quota di consumo.

Anche in questo caso è necessaria una wall box e una verifica sulla capacità della propria linea di supportare i nuovi carichi.

Alcune auto infatti richiedono addirittura 7 kw di potenza disponibile a fronte dei 3 mediamente presenti nelle nostre case.

Dott.ssa Licia Albertazzi



Compenso all'amministratore per i lavori straordinari

Per interventi di straordinaria amministrazione si intendono tutti quegli interventi che esulano dalla normale manutenzione dell'immobile, non prevedibili e non preventivabili. Si pensi, ad esempio, ad interventi di ristrutturazione volti alla conservazione e al miglioramento dell'edificio (costruzione di nuovi locali, opere di sopraelevazione) o al ripristino di funzionalità di aree e impianti comuni (intervento di sostituzione di centrale termica a fine vita, rifacimento della facciata condominiale).

Il **compenso all'amministratore per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione** è dovuto solo se previsto nel preventivo presentato all'assemblea all'atto della sua nomina (art. 1129 codice civile) oppure, nel caso non si sia attivato a monte, presentare idonea integrazione all'assemblea. In caso di mancanza dell'amministratore l'impulso alla quantificazione può provenire anche dall'assemblea stessa. Non esistendo un tariffario di legge, normalmente i compensi vengono stabiliti dalle quotazioni eseguite

dalle associazioni di categoria.

L'indicazione del compenso deve essere **chiara e trasparente** e normalmente è parametrata in un range che varia tra lo **0,5 e l'1%** del valore dei lavori straordinari (nella

realtà abbiamo trovato richieste anche del 4%). Queste regole si applicano anche nel caso di gestione dei **bonus edilizi**.

In caso di **non corretta esecuzione dei lavori straordinari** l'amministratore può essere ritenuto responsabile.

Potrà quindi essere destinatario di **azioni di risarcimento** danni da parte dei condomini e soggetto a sanzioni amministrative nel caso in cui non vengano rispettate le normative edilizie.

La decisione finale all'esecuzione o meno di lavori edilizi di natura straordinaria spetta all'assemblea.

L'amministratore può **disporre autonomamente** l'esecuzione degli stessi solo in eccezionali casi di necessità e urgenza; quando, ad esempio, la mancata tempestiva esecuzione dei lavori potrebbe comportare un danno all'incolumità pubblica.



Immagine da www.freepik.com

Dott.ssa Licia Albertazzi

Soluzioni Vimar per edifici residenziali con più unità abitative

La convivenza in un condominio presenta svariate sfide, soprattutto quando si tratta di **condividere spazi comuni**. Guardare all'esterno dell'abitazione, riconoscere chi suona alla nostra porta, comunicare con precisione sono azioni importanti per vivere sereni.

Per questo è indispensabile disporre di soluzioni avanzate dalla tecnologia innovativa, che sappiano garantire sicurezza e chiarezza combinando al contempo **facilità di utilizzo e semplicità installativa**: proprio quelle che offre Vimar con il sistema videocitofonia. L'ampia offerta di posti interni, videocitofonici e citofoni-

ci, propone soluzioni appositamente studiate per adattarsi agli edifici residenziali con più unità abitative. Digni di particolare attenzione sono i nuovi Tab 7S Up e 5S Up, che, grazie al recente **aggiornamento del firmware**, sono stati integrati con nuove funzionalità, come l'attivazione di scenari nel sistema di impianto connesso View Wireless, per mezzo dei tasti rapidi sul frontale e dal menù, o anche direttamente dal proprio smartphone, attivando ad esempio il movimento delle tapparelle o l'accensione delle luci quando arriva un ospite a casa. Oltre alle tradizionali funzioni videocitofoniche, i dispositivi sono dotati di Wi-

Fi integrato, che consente la gestione delle chiamate tramite l'**App View**.

Vimar fornisce inoltre soluzioni per gestire, con un'unica infrastruttura, tutti quei servizi che solitamente prevedono l'installazione di uno specifico impianto ad hoc all'interno di un condominio: telefonia, TV satellite, TV terrestre, internet, videosorveglianza, videocitofonia etc. Un vero e proprio impianto multiservizio: i dispositivi di cablaggio strutturato Netsafe, oltre ad essere perfettamente coordinabili esteticamente con le serie civili, si distinguono per rapidità installativa, qualità certifica-



VIMAR

energia positiva

SICUREZZA NEI CONDOMINI

ta e sicurezza, e rispondono alle più attuali richieste di connettività degli edifici, in linea con le attuali normative vigenti per **FTTH (Fiber to the Home)**. Questi dispositivi permettono di creare collegamenti in fibra ottica fino alle singole unità abitative, garantendo la massima velocità di trasmissione.

Un aspetto importante nella vita quotidiana, particolarmente rilevante negli edifici residenziali plurifamiliari, è rappresentato dalla sicurezza. L'impiego di sistemi di videosorveglianza nelle aree comuni dei condomini si rivela un'efficace misura per accrescere la sicurezza collettiva. La versatilità e la completezza del pacchetto Vimar ci dà la possibilità di far fronte a **diverse esigenze di copertura**, installazione e dettaglio,

assicurando in ogni situazione la tranquillità di un'assoluta tutela. Si tratta di soluzioni innovative, basate su tecnologie integrate IP e AHD, appositamente studiate per essere **controllate anche da remoto** fornendo una visibilità degli spazi sorvegliati perfetta nel minimo dettaglio. Una volta individuati i luoghi da sorvegliare e le modalità di controllo, si possono definire quali sono le apparecchiature più adatte: per quel che riguarda le **telecamere**, naturalmente, ma anche i **videoregistratori**, i **monitor** e i vari accessori. Ogni singola unità abitativa, all'interno di un condominio, può inoltre disporre delle tecnologie smart di Vimar: oltre 200 funzioni rispondono alle esigenze di comfort, efficienza energetica e sicurezza del vivere contemporaneo. Si tratta di una soluzione idea-

le in caso di ristrutturazione, potenziamento delle funzioni di un impianto esistente o in caso di nuovo impianto di un appartamento. Grazie al sistema **View Wireless** è infatti possibile aggiornare gli spazi con semplicità e senza opere murarie per controllare e gestire, da remoto tramite app View o con assistenti vocali, luci, tapparelle, temperatura di ogni stanza, accessi e consumi energetici. Con l'**app View** è inoltre possibile sfruttare l'integrazione tra i sistemi di antintrusione By-alarm Plus e di videosorveglianza Elvox TVCC per avere un controllo locale e da remoto anche con notifiche d'allarme e streaming di videoverifica. Con queste soluzioni in ambito residenziale, la tecnologia Vimar si dimostra quindi innovativa anche per la gestione condominiale.

Vimar SpA Viale Vicenza 14 36063 Marostica VI Italy www.vimar.com Tel. +39 0424488600



VIMAR

energia positiva

e Sostenibile

-80% 
all commercial CO₂ eq.



Figure 1

ATTENZIONE: Gli abbonamenti sono riservati ai soli titolari di un'azienda o di un'attività commerciale. Per ogni richiesta di abbonamento, per informazioni, per arretrati o per la gestione dell'abbonamento, inviare un coupon a: **ABBONAMENTI, "L'ESPRESSO", VIA MONTENAPOLEONE, 15, 00186 ROMA, TEL. 06/478001.** Per le richieste di cambio di indirizzo, inviare un coupon a: **ABBONAMENTI, "L'ESPRESSO", VIA MONTENAPOLEONE, 15, 00186 ROMA, TEL. 06/478001.** Per le richieste di cambio di indirizzo, inviare un coupon a: **ABBONAMENTI, "L'ESPRESSO", VIA MONTENAPOLEONE, 15, 00186 ROMA, TEL. 06/478001.**

**WINAR**

energie position

CAMMINARE A TESTA ALTA

CORSO DI DIFESA PERSONALE M.G.A.



Camminare più sicuri per strada, comprendere le dinamiche di un'aggressione, saper reagire "usando la testa", apprendere gli strumenti per far fronte a violenze e aggressioni, accrescere la propria consapevolezza e autostima. Questi sono solo alcuni degli **obiettivi** che potrai raggiungere frequentando i **cicli di incontri di difesa personale MGA - Metodo Globale Autodifesa** - unica disciplina di difesa personale riconosciuta da Fijlkam, federazione italiana delle arti marziali e degli sport da combattimento affiliata al CONI.

Le lezioni sono tenute da **Licia Albertazzi, tecnico Fijlkam MGA** di secondo livello, cintura nera Karate Fijlkam, istruttrice di pugilato ASI, praticante di arti marziali e sport da combattimento sin da bambina.

I corsi sono rivolti a tutti, uomini e donne, ragazzi e ragazze a partire dai 14 anni che vogliono sentirsi più sicuri nel vivere la propria quotidianità. Durante le lezioni avrai modo di praticare tecniche di difesa personale a gradi di esecuzione crescente, con spiegazione dei meccanismi psicologici alla base di aggressione e difesa, il tutto in un **ambiente tranquillo e protetto** in cui poter percepire il proprio corpo e le proprie capacità, migliorando con la pratica costante. Frequentando potrai anche conoscere **nuovi amici** ed entrare a far parte di un **gruppo vario, dinamico e rispettoso delle regole**.



Per maggiori informazioni sulle sedi, sui corsi in svolgimento
e sulla **lezione di prova gratuita**:

✉ licia.albertazzi@hotmail.com

📘 Licia Albertazzi

☎ 3791199842



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
Nuova Sede di Modena - Via Rubes Triva 43 - 41122 Modena
Tel/Fax 0593966552

E-mail: amministratoreognibene@gmail.com

MODENA: APAC in televisione con una serie dedicata

Cari Colleghi ,
con piacere condivido il
successo **della nuova serie
di puntate televisive APAC
Modena.**

Questo nuovo impegno ha
consentito alla nostra struttura
di emergere ulteriormente nel
territorio di Modena con un
ulteriore sviluppo della nostra
attività.

Come piu' volte sottolineato,
il marketing della associazione
si sposa in modo integrato con
quello delle nostre singole
attività portando vantaggio ad
entrambe.

Farsi conoscere sul
territorio attraverso
queste iniziative
consente da un lato di

poter contribuire ad ingrandire
la nostra Famiglia, dall' altro
di generare nuovi stimoli ad
acquisire nuovi mandati per
l'amministrazione di nuovi
condomini.

L'esperienza ha consentito
anche di porci direttamente
come consulenti sul territorio
per quanto riguarda le
questioni condominiali.

Per vedere la puntata:
[https://www.youtube.com/
watch?v=ixHYWXz9cGE](https://www.youtube.com/watch?v=ixHYWXz9cGE)

Il tutto si sposa con l'apertura

della nuova Sede a Dicembre
2023, sede che apre le porte
a quegli amministratori, che
attualmente non sono iscritti
a nessuna associazione, che
intendono cogliere al meglio
le potenzialità offerte da APAC
e ai corsi destinati a chi vuole
intraprendere il percorso da
zero.

Inoltre, lo sviluppo per il 2024,
oltre al programma formativo
obbligatorio per i crediti, di
incontri con temi di interesse
condominiale, consente a
chi segue i programmi, di
partecipare in prima persona
al dibattito in corso.

Un caro saluto a tutti
Rag. Marco Ognibene





Alcune immagini della trasmissione



Sede di CARPI



Sede di NOVI di MODENA



SEDE APAC TORINO

Proseguono le attività 2024

Il 2024 si è dimostrato sempre più prolifico nello sviluppo delle attività dedicate all'aggiornamento degli amministratori.

La collaborazione con le altre sedi APAC nazionali ha consentito infatti di coordinarsi ancora meglio nel condividere i momenti di formazione organizzati proponendoli in diverse postazioni sul territorio.

Tale visione ha consentito infatti di uniformare ulteriormente il messaggio fornito ai Soci, garantendo a tutti di ricevere un

messaggio univoco sia per l'interpretazione delle leggi e normative, sia per garantire indirizzi comuni nello sviluppo dell'attività di amministratore.

Abbiamo perciò aumentato ancora l'impegno della Sede programmando in modo anticipato tutti gli interventi di base e quelli straordinari per il 2024 inserendo nuovi stimoli di formazione e aggiornamento.

Abbiamo proseguito nella idea di consentire ai nostri Soci di programmare con largo anticipo per garantire il

rispetto dell'aggiornamento obbligatorio nei tempi e nei modi migliori.

Il programma di formazione e aggiornamento è coordinato con la sede nazionale ed è sempre visibile sul sito www.eureos.it.

Le piattaforme APAC ed Eureos offrono corsi su moltissimi 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.

In ogni caso tutti i momenti formativi di aggiornamento sono svolti in presenza ove le condizioni lo consentano.

Buon Lavoro a tutti.





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



Italsoft, la rivoluzione Green passa attraverso l'edilizia. Efficientamento energetico, finanziamento al condominio e Smart Building. La formula ItalGreen per case sostenibili e digitali.

Uno dei bisogni primari di noi esseri umani è sempre stato quello di trovare posti dove sentirsi al sicuro e a nostro agio: luoghi da poter chiamare **casa** perché ci fanno sentire a **casa**.

Per rispondere a questa necessità, bisogna mettere le persone al centro, e disponendo tutto intorno a loro ciò di cui possono avere bisogno accorciando, al contempo, la distanza tra le persone e quel bisogno.

Ancora prima che Casa Green diventasse una norma europea dal Nord Est del Nostro Paese è iniziata una rivoluzione dell'edilizia che oggi, dati alla mano, da ragione ai fratelli Brigo che, negli anni '80 decisero di ampliare il business edilizio di famiglia per estenderlo all'informatica, sviluppando e implementando

una tecnologia orientata e partecipata dagli esseri umani - una vera *human technology* - che mette le sue competenze al servizio del settore edile per semplificare i processi e le attività, per connettere le persone e progettare interventi di riqualificazione edilizia con l'intento di migliorare i luoghi in cui viviamo, e di far sentire le persone ancora più a casa.

Oggi Italsoft è una tech company che, attraverso il suo Ecosistema Edilmode, facilita e migliora il lavoro delle aziende, degli studi tecnici, delle società d'ingegneria, degli amministratori condominiali grazie a un insieme di servizi commerciali, finanziari, d'ingegneria, fiscali, legali e assicurativi, in grado di soddisfare le esigenze di tutti gli stakeholders.

La sostenibilità passa anche dall'efficientamento degli edifici, la missione di Italsoft è quella di disegnare una nuova vita dentro quei luoghi realizzando Smart Building e Comunità Energetiche di Autoconsumo, che creano rispettivamente nuovi servizi digitali all'interno del condominio e delle singole abitazioni ed un risparmio in bolletta garantito. Un investimento sicuro finalizzato ad elevare il valore dell'immobile con la consapevolezza di mitigare l'impatto ambientale.

Per raggiungere questo obiettivo, il Gruppo Italsoft attraverso la sua società di mediazione creditizia comunica di essere riuscita oggi, attraverso il suo nuovo prodotto "ItalGreen", a trasformare i limiti sull'utilizzo dello sconto in fattura previsti dal nuovo decreto governativo in una' opportunità per le

imprese e i condomini attraverso un prodotto in esclusiva per il finanziamento al condominio. Un finanziamento “tailor made”, che permette di finanziare il 100% dell'importo dei lavori, mitigando la rata in capo al condomino per gli interventi di riqualificazione energetica e sismica, aggiungendo un ulteriore risparmio energetico garantito da una polizza assicurativa resa possibile grazie ad un'approfondita diagnosi energetica.

“Attraverso il nostro lavoro - spiega l'AD Alessandro Fontana - perseguiamo un obiettivo ambizioso: favorire la nascita di un'edilizia sempre più sostenibile per il Pianeta. Questo si traduce nella continua ricerca di soluzioni che consentano agli operatori del settore dell'edilizia di lavorare in maniera sempre più agevole alla riqualificazione energetica del Nostro Paese. La recente decisione del Governo di limitare lo sconto

in fattura, avrebbe rischiato di interrompere quel circolo virtuoso che porta sempre più persone a voler vivere in un'abitazione “green”, e pertanto, per continuare a fare la nostra parte, abbiamo quindi sviluppato un prodotto che permetterà a un numero sempre crescente di persone di vivere in un ambiente sostenibile e confortevole, a partire dal risparmio energetico”.



Italsoft

Con il Pacchetto Riqualificazione

italGreen

**Italsoft ti permette
gli stessi vantaggi
economici dello
sconto in fattura**

- 1.** Finanziamento al **100%** dell'importo dei lavori
- 2.** Rate costanti, **ridotte e sostenibili** per il condòmino
- 3.** **Risparmio in bolletta** garantito da **polizza assicurativa**, a seguito di una approfondita diagnosi energetica

Scopri di più sul nostro sito
www.italsoft.it



Blugestiam: Sicurezza in quota

Il tetto costituisce uno dei luoghi più pericolosi del condominio.

Tutti i giorni sentiamo notizie di gravi incidenti nei luoghi di lavoro legati alle cadute dall'alto. Per questo motivo è importante porre particolare attenzione alla documentazione di chi accede alla copertura al fine di tutelare la responsabilità della committenza.

In risposta a questa esigenza nasce Blugestiam, un'azienda con un solido bagaglio di esperienza pluriennale nel campo della progettazione, installazione e manutenzione degli impianti anticaduta, noti come linee vita. La nostra idea si fonda quindi sul proporre un sistema innovativo che garantisca la tutela delle responsabilità penali e civili dell'amministratore e dei condòmini,

verificando l'idoneità tecnica e professionale del personale coinvolto nei lavori in copertura.

Dopo la stipula del contratto viene installata una chiusura elettronica, Blugate, in modo da impedire l'accesso in copertura alle persone non autorizzate.

Le imprese o i lavoratori autonomi, incaricati dall'amministratore a svolgere dei lavori in copertura, dovranno iscriversi al portale Blugestiam dove attraverso la semplice registrazione caricheranno i documenti obbligatori richiesti dal D.Lgs. 09 aprile 2008 n. 81 e relativi attestati.

La Blugestiam verifica i documenti tutelando così le responsabilità dell'amministratore e dei condòmini.

Dopodiché l'artigiano, previa autorizzazione da parte dell'amministratore, potrà aprire l'accesso al tetto tramite il suo smartphone e accedervi.

Ci occupiamo inoltre di ricordare con una mail di cortesia agli operatori iscritti al portale la data di scadenza dei loro documenti che potranno, così, essere aggiornati.

Un sistema semplice, veloce e sicuro per tutelare l'amministratore e i condòmini.



PER NON CADERE DALLE NUVOLE



Come dimostrato dagli avvenimenti degli ultimi anni, se pur il concetto di sostenibilità ambientale si sia evoluto, il modello energetico e di sviluppo è ancora basato in modo prevalente su fonti energetiche non rinnovabili come ad esempio il gas naturale, che divengono peraltro sempre più scarse con conseguente aumento dei costi economici, sociali e ambientali per la loro estrazione e il loro utilizzo.

La tecnologia moderna permette di accedere a soluzioni alternative e sostenibili, la cui diffusione deve essere incentivata al fine di raggiungere gli obiettivi della transizione energetica, eolico, fotovoltaico, idroelettrico e non solo, sono tutti strumenti essenziali e grazie allo sfruttamento dei quali oggi nasce un nuovo modello a sostegno dell'efficientamento energetico, le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) ed in particolare i GRUPPI DI AUTOCONSUMO COLLETTIVO (CONDOMINI), che può essere riassunto in cui un gruppo di persone che condivide e utilizza localmente l'energia autoprodotta da una fonte rinnovabili traendone benefici ECONOMICI, AMBIENTALI E SOCIALI.

Cogliere l'opportunità offerta dai Gruppi di Autoconsumo Collettivo è certamente un obbligo morale per l'amministratore con la "A" maiuscola, che con l'aiuto di professionisti esperti in gestione energetica, può trasformare ciò che oggi è un costo per il condominio, come un tetto non sfruttato in una risorsa generando per i propri condòmini un beneficio economico, ambientale e sociale.

Cerchiamo di immaginare come possiamo sfruttare questi vantaggi economici:

- Ad esempio, pianificare interventi atti a migliorare lo stato dell'arte del condominio: un tetto malconcio, aree esterne trascurate, installare / riqualificazione o sostituzione di beni del condominio datati come automazioni, ascensori, impianti, sistemi antiscivolo, ecc. lavori che spesso vengono rimandati per mancanza di fondi.
- Aggiornare il proprio piano di sicurezza nel condominio mediante la redazione o l'aggiornamento del Registro Anagrafe Condominiale così da garantire una tutela per l'amministratore e per tutti coloro che transitano nelle parti comuni del condominio

"crediamo nell'occasione offerta dallo sviluppo di un mercato dell'energia comune, globale e sostenibile (Gruppo di Autoconsumo Collettivo), che sia al tempo stesso rispettoso delle singole identità, e che punti all'integrazione delle risorse e al conseguimento di un obiettivo condiviso e condivisibile nel tempo e rispettoso del futuro del pianeta."

LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO

L'amministratore in virtù della nomina che riceve è il legale rappresentante del condominio e per la sua qualità di mandatario deve osservare gli obblighi derivanti dal contratto secondo i criteri espressi dall'art. 1710 c.c. (diligenza del buon padre di famiglia) e dall'art. 1218 c.c. (se non compie esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno). Come sappiamo negli ultimi anni attraverso l'applicazione della Legge n. 220/12 è stata poi compiuta una vera rivoluzione ma, nonostante ciò, ancora oggi l'amministratore viene spesso considerato, a torto, colui che deve "esclusivamente" gestire in economia le risorse messe a disposizione dai condòmini, occupandosi per lo più di pagamenti e di adempimenti burocratici. Niente di più errato.

Vediamo quindi cosa significa essere il "garante per la sicurezza" nel condominio e quali mansioni l'amministratore deve svolgere.

In parole semplici essere garante significa avere un dovere di protezione e controllo, quindi l'amministratore deve assicurarsi che condòmini, visitatori, dipendenti e lavoratori esterni "non corrano rischi", ovviamente per i soli aspetti condominiali sui quali ne ha il controllo.



La Legge n. 220/12 rende anzitutto obbligatoria l'indicazione nel registro di anagrafe condominiale dei dati relativi alle condizioni di sicurezza dell'edificio. Quindi esige che l'amministratore conser-

vi tutta la documentazione inerente allo stato tecnico del condominio (progetti, autorizzazioni, libretti manutenzione, relazioni tecniche, controlli, verifiche, ecc.). Infine, richiede che egli realizzi gli interventi necessari di riparazione e manutenzione di muri, tetti, scale, impianti, viali, cancelli, ecc.

L'amministratore ha inoltre obblighi ai sensi della normativa sulla salute e sicurezza sul lavoro quando il condominio rientra nelle definizioni comprese nel D.L.vo 81/08. L'applicazione del decreto avviene quando il condominio abbia almeno un lavoratore subordinato alle proprie dipendenze e l'amministratore ne è il datore di lavoro, oppure quando il condominio incarichi un soggetto per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria

civile rientranti nel titolo IV – cantieri temporanei e mobili.

Qualsiasi tipo di incidente, non è rilevante il fatto che sia coinvolto un condòmino, un lavoratore o un visitatore, può determinare una precisa responsabilità dell'amministratore, secondo il Codice civile (resp. oggettiva art. 2051, resp. soggettiva art. 2043) e il Codice penale (art. 40). In quest'ultimo caso si potrebbe configurare il cosiddetto reato omissivo, cioè il caso per cui il "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo". In ultimo si aggiunge il rischio che il condominio possa citare in giudizio l'amministratore per ottenere un risarcimento.

Come può l'amministratore di condominio tutelare la propria professione?

Possiamo tranquillamente dire che la soluzione migliore è quella di scegliere un Consulente per la prevenzione dei rischi condominiali. La figura del consulente è stata oltretutto riconosciuta da una sentenza della Corte di Cassazione

- n. 8010 del 21 maggio 2012 - che ha indicato come le spese sostenute per nominare un consulente per accertarsi dello stato del condominio non sono voluttuarie ma necessarie.

Il consulente dovrà definire una relazione tecnica di "Valutazione dei rischi condominiali" frutto di diverse misure strumentali, rilievi fotografici, e di un'analisi puntuale della documentazione degli

impianti, e dovrà periodicamente aggiornarla.

Facciamo alcuni esempi di verifiche (punti di controllo) che devono essere presi in esame dall'amministratore o dal proprio consulente:

- Muri di cinta: non devono presentare parti taglienti in superficie, possibile pericolo per bambini
- Cancelli automatici: devono essere presenti i di-

spositivi di sicurezza e devono essere funzionanti

- Segnaletica viabilità: deve essere limitata la velocità di transito
- Carico scarico merci: presenza aree dedicate e corretta segnalazione
- Amianto: relazione presenza amianto e piano di controllo
- Rampe carrabili: controllo sicurezze (specchi, segnali, percorsi pedonali)
- Sottotetti: accesso controllato, carichi d'incendio, stato impianti elettrici
- Portoni e infissi: vetri di sicurezza o con pellicola

Normalmente un piano di verifica prevede 50-150 punti di controllo in base alla complessità dell'edificio da relazionare. Alcuni di questi sono riassunti qui sotto:

Barriere architettoniche, danni evidenti alle strutture, aree verdi, alberi alto fusto, arredi (panchine, tavoli, ecc.), area giochi bimbi, area sport-



SICUREZZA (SAFETY)

piscina, cortile, transito ciclabile, transito veicolare, transito veicolare di furgoni e mezzi pesanti, carico scarico merci, rampe carrabili, accessi carrai automatici, accessi carrai manuali, accessi pedonali, illuminazione aree esterne adeguata, recinzioni, parchamenti, autorimesse, ausili per il superamento delle barriere architettoniche, attività commerciali, uffici, scuole/asili, attività manifatturiere, attività con deposito, portierato/guardiania, ascensore/locale macchine, sicurezze di impianti centralizzati di ricezione antenna,

segnalazione impianti centralizzati (fotovoltaico, condizionamento), segnalazione impianto linea vita - parapetti - sistemi anticaduta, segnalazione impianto di riscaldamento centralizzato, vetri e vetrate, scale e pianerottoli, ringhiere e parapetti, corrimano, segnalazione impianto elettrico (area contatori elettrici), segnalazione impianto adduzione gas (area contatori del gas), impianto distribuzione e trattamento acque potabili, illuminazione naturale scale-pianerottoli/aree di passaggio, illuminazione artificiale scale-pianerottoli/

aree di passaggio, sottotetti, botole accesso al sottotetto, cantine, altri locali ad uso dei condòmini, altri locali tecnici, attrezzatura manuale, attrezzatura meccanica, sostanze chimiche, amianto, dispositivi antincendio volontari o da scia/cpi, piani emergenza, percorsi di esodo, accumulo materiali (combustibili, infiammabili, esplosivi, inquinanti), conformità privacy.

Protetto – Progetto Immobiliare Sicuro

Telefono: 339.32.07.327

Email: info@protetto.org



Fotovoltaico e Gruppi di Autoconsumo Condominiale: un vantaggio per tutti!

Wiare

Le città italiane sono costituite per la maggior parte di condomini che possono trovare nella forma **dell'Autoconsumo Condominiale la propria strada verso la transizione energetica.**

Sul nostro territorio ci sono circa 12 milioni di immobili da efficientare con un **risparmio stimato a famiglia fino 1.500/2.000 euro all'anno.** Il problema del ritardo, almeno in Italia, sembra essere più culturale e occorre aumentare la consapevolezza tra i cittadini e tra gli amministratori di condominio. Spesso siamo portati a concentrarci solo sulla spesa e non sul valore dell'investimento e sui vantaggi che esso comporta e **occorre cambiare prospettiva, cominciando a vedere l'impianto fotovoltaico come un asset con una propria redditività annua.**

Comunque si vedano le cose però, entro il 2030 saremo obbligati dalle nuove normative già approvate dalla Unione Europea ad efficientare le nostre case (c.d. Direttiva Casa Green). Se per le famiglie i vantaggi derivanti dallo **scegliere di consumare**

l'energia autoprodotta con il proprio impianto fotovoltaico sono evidenti (risparmi bolletta, detrazioni fiscali, incentivi, ecc..), anche **l'amministratore di condominio può trarre innumerevoli benefici** da questa tipologia di iniziativa, realizzando anche



GRUPPI DI AUTOCONSUMO CONDOMINIALE

una gestione più professionale dell'immobile, fidelizzando la propria clientela e godendo di un canone annuo come referente del gruppo di autoconsumo.

Oggi quindi favorire l'indipendenza energetica delle famiglie è possibile e alla portata di tutti, con vantaggi economici e vantaggi ambientali, nell'ottica della sostenibilità e della transizione energetica. Ma le competenze e le procedure necessarie per progettare un impianto per un condominio di parecchie unità immobiliari richiedono che ci sia un interlocutore competente che sappia gestire una certa complessità al fine di garantire la scelta migliore per il condominio in termini di risparmio e di sostenibilità finanziaria.

Per **massimizzare il guadagno dal fotovoltaico** è necessario ricercare infatti una **soluzione su misura** per il condominio. Noi di Wiare guidiamo gli amministratori e le famiglie passo dopo passo verso questi obiettivi importanti attraverso:

- l'**analisi di fattibilità** iniziale, tecnica ed economica

- la **valutazione della redditività** e delle detrazioni fiscali

- la **gestione di tutti gli aspetti burocratici e normativi**

- la proposta di eventuali **soluzioni finanziarie**

- la **comunicazione diretta e puntuale** con l'amministratore di condominio e i suoi clienti

- un'**installazione eseguita a regola d'arte**, con un sistema di monitoraggio da remoto (App Odino), contatori dei consumi, manutenzioni e assicurazioni specifiche.



Per una prima valutazione a titolo gratuito basta chiamare il numero 02/84082347 o mandare una mail a info@wiare.it. Sul sito www.wiare.it nella pagina dedicata al fotovoltaico è possibile scaricare video e brochure informative.





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

18
Apr
2024

EFFICIENZA ENERGETICA

Modena - Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

Cirio: Modena, Italia

Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

10
Maggio
2024

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Milano - COMUNICAZIONE EFFICACE - Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio

Milano Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio - Comunicazione
Efficace

14
Maggio
2024

CORSI DI AGGIORNAMENTO TORINO

Torino Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio

Luogo: 20, Corso Giovanni Agnelli, Santa Rita, Localizzazione 2, Torino, Piemonte

Torino Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio

22
Maggio
2024

EFFICIENZA ENERGETICA

Busto Arsizio - Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

06
Giù
2024

EFFICIENZA ENERGETICA

Milano - Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

13
Giù
2024

CORSI DI AGGIORNAMENTO MODENA

Modena Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio

Cirio: Modena, Italia

Programma Convegno Amministratori di Condominio ai sensi del DM 13/8/2014 n. 140
AGENDA Convegno Modena CONDOMINIO!!! - 2024 NUOVE SFIDE PER UNA
GESTIONE PROFESSIONALE DELL'IMMOBILE (l'agenda [...])

19
Giù
2024

EFFICIENZA ENERGETICA

Torino - Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

Cirio: Torino, Italia

Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio

20
Giù
2024

EFFICIENZA ENERGETICA

Modena - Comunità energetiche - Autoconsumo in condominio (2)

Cirio: Modena, Italia

Per gli aggiornamenti su tutte le attività programmate:

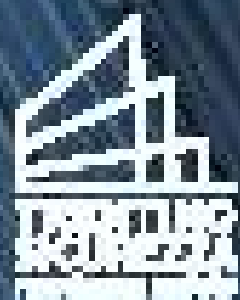
www.eureos.it



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

Per essere sicuro... **Trentino Sicurezza!**

Contattaci per maggiori informazioni
trentinoalcampe.it
+39 0461 7750025



Confermate in APAC anche per il 2024 le quote e le agevolazioni per gli Amministratori che desiderano entrare in APAC e per i familiari di Soci APAC.

Con la delibera del Consiglio Direttivo di Settembre 2023, successivamente confermato, si sono ribadite 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 re-

quisiti 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

Il Consiglio Direttivo del 28 Febbraio 2024 ha deliberato a norma dello Statuto per il passaggio di qualifica dei Soci Ordinari: Milanesi Nadia e Milanesi Claudio a Socio Effettivo.

Il nuovo Consiglio Direttivo è pertanto così composto:

Presidente Ing. Milanesi Stefano
Vicepresidente Dott.ssa Milanesi Nadia
Vicepresidente Dott. Milanesi Claudio

RECENSIONI



I poteri e i doveri dell'Amministratore di Condominio. Un vademecum operativo.

Questo manuale è stato scritto e pensato per gli operatori del mondo condominiale, con evidente riguardo agli amministratori di condominio ed agli avvocati che si occupano di tale materia.

Esso serve a dare risposte rapide ed efficaci alle principali problematiche relative ai doveri ed ai poteri dell'amministratore, con precipuo riferimento alla Riforma del Condominio del 2012.

La sua utilità si può rinvenire nella modalità schematica ed immediata di esposizione degli argomenti trattati e delle risposte immediate ai quesiti che più sovente gli operatori del settore si pongono, con indicazione, per ciascuno di essi, della norma di riferimento e dei richiami giurisprudenziali.

Proprio questa schematicità e questa rapidità di individuazione del problema e della relativa soluzione costituiscono il valore aggiunto di quest'opera.

Formato cartaceo 19 euro - libriccondominio.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

EBVOLUTION 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@ictgenesia.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.copy@tiscalinet.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. 348.250237
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.erboristeriadelcastello.com - erboristeriadelcastello@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



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 14/21 Febbraio

MILANO 16/23 Febbraio

TORINO BUSTO ARSIZIO 19/26 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

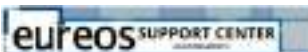
Modena 059 3966552 - 351 8725565

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



COPOWER

L'energia per i condomini