

Professione Immobiliare

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

Anno 17 n. 41 - Gennaio Febbraio Marzo 2023

Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio

Dimenticare di indicare il compenso: le conseguenze

**La manutenzione e la governance
del condominio nel post 110**

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 14/21 Febbraio

MILANO 15/22 Marzo

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

Pubblicazione trimestrale
Direttore Responsabile:
Ing. Stefano Milanesi

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@ilpuntorossoservices.com

Al numero 41 di Professione Immobiliare
Gennaio Febbraio Marzo 2023
hanno collaborato:

Stefano Milanesi, Marco Ognibene, Nives Castenetto, Valentino Gioia, Licia Albertazzi, Marco Panizza. Claudio Coda.

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



	EDITORIALE	4
	E' in arrivo il tornado!!!	
	USCIREMO DAL TUNNEL? (20) Burocrazia tecnica e due!	5
	La manutenzione e la governance del condominio nel post 110	8
	Iniziative - GOLDEN APAC	10
	L'APP DELL' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	11
	Condominio e Metaverso: come realtà virtuale e moderne tecnologie ne influenzeranno l'attività	12
	Per la Corte UE il condomino è consumatore	14
	DIMENTICARE DI INDICARE IL COMPENSO	15
	APAC MODENA	18
	APAC TORINO	20
	Cybersecurity 3: Cos'è il vishing e come posso proteggermi da esso?	22
	La tecnologia Hydropath migliora la qualità dell'acqua destinata al consumo umano: alcune applicazioni su condomini	24
	Insieme	26
	Il tempo per l'amministratore di condominio, tecniche di gestione priorità e urgenze	27
	INFORMATICA - Bignamino del Condominio	28
	ATTIVITA' EUREOS 2023	30
	NOTIZIE	31
	RECENSIONI	32
	LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI	33

In copertina:

foto Milanesi: Edificio con mix funzionale in VIa De Angeli (Milano)

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

E' in arrivo il tornado!!!

Siamo arrivati al 2023 e fare un breve riassunto di quanto accaduto lo scorso anno e di ciò che ci aspetta può rappresentare un utile esercizio.

I due eventi cardine sono stati sicuramente:

- lo scoppio della guerra tra Russia e Ucraina;

- una svolta importante nel processo di gestione del COVID.

Entrambi (Guerra e COVID) hanno avuto un forte riflesso nella nostra quotidianità e sulla gestione dei condomini e lo avranno ancora per molto tempo.

La guerra Russia Ucraina è ancora in corso e la nostra speranza è si trovi al più presto una soluzione per riportare la pace e ridurre le conseguenze che, per gli europei, sono soprattutto economiche. Salta subito all'occhio la grave situazione conseguente all'aumento esorbitante del prezzo del gas che continua a colpire le

famiglie e le industrie Italiane.

Arrivando dal COVID le conseguenze negative si faranno sentire per ancora molto tempo. Nonostante gli sforzi della



politica per limitare i danni, sicuramente moltissime famiglie stanno facendo una enorme fatica per rialzarsi da situazioni molto vicine alla povertà e moltissime sono cadute in povertà assoluta.

Mentre alcune categorie sono riuscite infatti a reggere o a risollevarsi, altri questa fortuna non l'hanno avuta e non sono più in grado di soddisfare gli

impegni programmati

Il luogo di arrivo di questo tornado è proprio il condominio: le regole di base non sono modificate e, a fronte di una situazione di innalzamento esponenziale delle morosità, gli amministratori si trovano a dovere rispettare le regole di recupero crediti esistenti con la ovvia conseguenza che a livello nazionale, moltissime famiglie *perderanno la propria abitazione che finirà all'asta.*

E' chiaro che un freno al fenomeno va posto.

Nello stesso tempo ribadiamo la necessità che la categoria si impegni al massimo a tutelare i propri condòmini al fine di ridurre al massimo le conseguenze anche a costo di ridurre i propri margini di guadagno.

Come al solito, a voi il giudizio.

Ing. Stefano Milanese

Presidente APAC

Presidente LISIAI



USCIREMO DAL TUNNEL? (20)

"Burocrazia tecnica: e due!"

Anche questo numero riprendiamo un argomento inquietante: ma perchè in una situazione di emergenza come quella che stiamo percorrendo la burocrazia si oppone a qualsiasi sviluppo teso a sostenere le nostre famiglie, la situazione economica del paese e la salvaguardia dell'ambiente?

Stiamo parlando della questione pale eoliche e pannelli solari.

Noi restiamo sempre dell'idea che il sistema più performante e adeguato allo "zero impact ambientale" sia quello proposto circa 20 anni fa dal Nobel Rubbia basato sul riscaldamento di sali in estato e ricovero degli stessi sotto terra per sfruttarne il calore nel periodo invernale, ma pare che questa tecnologia non interessasse in Italia e che sia

stata venduta alla Spagna.

In ogni caso il solare e l'eolico sono sicuramente elementi validi per dare una svolta ecologica alla nostra economia.

Ma è proprio necessario impiegare anni e creare incredibili ostacoli a chi vuole investire su queste tecnologie e realizzare nuovi impianti?

E' così importante impiegare

Dire di sì o di no è una pratica così onerosa? Sicuramente lo è per le tasche di tutti noi perchè in assenza di una risposta, saremo sempre schiavi delle stesse quantità di petrolio e di gas da importare e della stessa energia elettrica da nucleare da acquistare all'estero, con implicazioni non irrilevanti per la pace.

Magari, mentre scriviamo, chi dovrebbe dare delle risposte giace su qualche sdraio (all'estero) a godersi il sole invernale o a sciare sulle piste da sci non considerando che la propria lentezza genera morti e feriti oltre che povertà. Allora, vogliamo svegliare queste persone o vogliamo finire noi e il nostro paese nella povertà più assoluta?

Ing. Stefano Milanesi



svariati anni per decidere se una realizzazione è compatibile con il territorio circostante?

Burocrazia e cecità



Pale eoliche (Risorsa dell'immagine Pixabay)



Pannelli solari fotovoltaici (Foto di Wolfgang Eckert da Pixabay) **e termici** (Risorsa dell'immagine: Depositphotos)



ESD SERVIZI GLOBALI

VIA E. FILIBERTO N.1, SAN GIUSTO CANAVESE

La ESD Servizi Globali opera su tutto il Nord Ovest (Piemonte, Liguria, Val d'Aosta, Lombardia, Emilia Romagna) italiano in ambito contabilizzazione calore / acqua, non ci occupiamo nè di vendita combustibile e nè di gestione centrali termiche bensì collaboriamo con questi tipi di azienda.

Siamo un'azienda "ambita" poiché ci occupiamo di contabilizzazione a 360 gradi: partendo dall'installazione dei dispositivi, all'assistenza, lettura, contabilizzazione, bollettazione ed esposizione dei dati.

Tutte queste attività le svolgiamo con personale interno qualificato.

Siamo multimarca, possiamo agire praticamente su tutte le marche attualmente sul mercato (solo su alcune marche siamo vincolati sull'assistenza): offriamo infatti contratti quadri con le aziende con cui collaboriamo indipendentemente dall'area di lavoro e marca di ripartitori (un contratto semplice e chiaro).

Cosa intendo quando parlo di esposizione dati?

Esd ha sviluppato un portale, che è un vero e proprio strumento di lavoro per i Nostri partner. Il portale sarà il Vostro portale poiché uscirà con i Vostri dati aziendali e logo.

Sul portale avrete la possibilità di:

- eseguire le letture in autonomia
- verificare sempre i consumi degli utenti che avete in gestione
- abilitare l'amministratore di condominio a verificare anch'esso i dati dei consumi piuttosto che scarico delle letture (ovviamente sono cose opzionali)
- inserire interventi di assistenza

I singoli utenti potranno accedere e verificare sempre i propri consumi, in particolare vedranno:

- statistiche
- grafici
- differenze di consumi mensili piuttosto che rispetto all'anno precedente
- indicazione visiva da parte Nostra che aiuta il singolo utente a capire se i suoi consumi sono in linea oppure troppo alti.

Anche il portale è multimarca, su un'unica interfaccia avrete sotto controllo tutti i dispositivi (contatori calore / acqua e ripartitori).

Il portale è stato creato dopo anni di esperienza e soddisfa le esigenze di gestori di calore, amministratori e singoli utenti.

ESD ringrazia per l'attenzione

Contatti:

Gioamini Stefano 331.3174505 mail a.globali.esd@gmail.com

La manutenzione e la governance del condominio nel post 110



Da un'indagine demoscopica commissionata da Harley&Dickinson e dalla Filiera delle Costruzioni e realizzata tra il 28 ottobre e il 2 novembre 2022 da Euromedia Research su un campione di 1.000 cittadini emerge che il **73,8% degli intervistati si informa sulle tematiche della sostenibilità e su vantaggi e criticità in tema di bonus per l'edilizia**. Più dell'80% inoltre ritiene che il **Superbonus 110%** sia in grado di attivare un processo di **transizione ecologica** nel nostro Paese.

Dati alla mano è innegabile che il Superbonus abbia avviato un cambiamento cultu-

rale nel nostro Paese perché ha quantomeno permesso alle persone di familiarizzare con termini come risparmio energetico, sostenibilità e cessione del credito d'imposta.

Per la complessità burocratica e organizzativa di questa misura, poi, il sistema edile è stato obbligato a selezionare i migliori professionisti - imprese, progettisti, artigiani - con cui è iniziato, forse per la prima volta, un percorso importante di riqualificazione immobiliare in Italia.

Il Superbonus sta però giungendo al termine. Per proseguire il cammino intrapreso crediamo quindi sia oggi de-

cisivo il ruolo degli amministratori condominiali che, se supportati con nuovi strumenti e coinvolti in nuove opportunità, potranno continuare a garantire ai propri condòmini una GOVERNANCE stabile ed efficiente dell'edificio.

MAN-GO, Manutenzione e Governance, è il pacchetto di servizi studiati da Harley&Dickinson che, attraverso una piattaforma dedicata, permette ad un network di amministratori di condominio, uniti dalla Carta dei Valori dell'Alleanza per la Sostenibilità, una gestione più efficiente e consapevole dei propri immobili; uno strumento di

accesso organizzato a tutte le informazioni che riguardano il fabbricato e le unità immobiliari che lo compongono.

Per H&D la persona deve essere al centro delle strategie che influiscono sul vivere e l'abitare urbano.

È infatti necessario che siano riconsiderati tutti i suoi bisogni primari in un'ottica ESG (Environmental, Social, Governance).

Per questo Harley&Dickinson, con altre realtà nazionali, ha deciso di stilare la Carta dei valori dell'Alleanza per la Sostenibilità, dove la persona - in rapporto col tutto - è il punto di partenza e non di arrivo e dove il dialogo tra le parti, nell'autonomia di ciascun attore, è fondamentale per una crescita collettiva.

Euromedia Research ci dice ancora che circa $\frac{3}{4}$ della popolazione dichiara di vivere in abitazioni che necessitano di adeguamenti strutturali e/o energetici e, tra questi, la grande maggioranza è disposta a intervenire con una riqualificazione. Come aiutare queste persone ad eseguire le opere se per il 67,5% dei totali intervistati rimane discriminante la presenza degli incentivi?

H&D sta strutturando una risposta che guarda lontano, ma forse neanche troppo visto che la normativa europea sul clima ci chiede di ridurre le emissioni di almeno il 55% entro il 2030 e di portare tutti gli immobili ad emissioni zero per il 2050.

La risposta sta nel coinvolgimento della finanza green,

quella finanza che guarda con favore agli investimenti che portano risparmio energetico, calcolato e garantito.

Come farlo nei condomini? Attraverso il calcolo della carbon footprint, l'impronta ambientale rilasciata dagli edifici, e poi attraverso una progettazione fatta ad hoc sulle analisi emerse, e ancora, attraverso una tecnologia sensoristica in grado di programmare interventi di manutenzione predittiva, infine, last but not least, tramite una garanzia del risparmio a questo punto certificata e costruita con apposita struttura assicurativa.

Questo è il pacchetto che Harley&Dickinson mette a disposizione degli amministratori che scelgono di entrare in MAN-GO.it



HARLEY & DIKKINSON

C o n s u l t i n g



GOLDEN APAC

A partire da Aprile 2023 sarà disponibile sul sito www.eureos.it il bando per la partecipazione al **Golden APAC 2023** destinato a tutti gli amministratori di condominio che esercitano la propria attività alla data del 1° 1 2023.

L'iniziativa prevede che venga costituita una commissione destinata a fissare gli elementi su cui basare la valutazione dei candidati entro e non oltre

metà Marzo 2023

A seguito del lavoro di tale commissione, verrà prevista una procedura la 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.

Il risultato finale sarà la premiazione che avverrà durante uno specifico evento

destinato a tutti, durante il quale saranno consegnati i Golden APAC per ogni categoria di partecipanti.

Nel prossimo numero di Professione Immobiliare (42) verranno pubblicati maggiori informazioni a riguardo.

Nello stesso tempo il sito www.eureos.it conterrà le indicazioni dettagliate per potere accedere al percorso di valutazione e quindi alla premiazione eventuale finale.



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





L'APP DELL' AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Futuro o già realtà?

Conhive si spinge oltre per risolvere le difficoltà degli Amministratori di Condominio con la ricerca di soluzioni tecnologiche per agevolare la loro attività.

L'Amministratore di Condominio può così usufruire dell'avanzamento tecnologico e del processo di digitalizzazione in atto, tramite soluzioni sicure e certificate a norma di legge.

Bein, di cui Conhive è unico distributore in Italia, permette dunque all'Amministratore di condominio di avere diversi vantaggi nella gestione della sua attività, la quale si traduce anche in vantaggi per gli stessi condòmini.

Quali sono le caratteristiche?

Compatibilità con qualsiasi dispositivo (PC, Tablet, Smartphone)

Semplicità di utilizzo per l'Amministratore e per il Condomino

Garanzie e tutele legali riconosciute (in esclusiva)

App facilmente scaricabile dagli Store anche per i condòmini

Bein permette di partecipare online all'assemblea condominiale con le stesse tutele di quella in presenza ma con l'aggiunta

di maggiori vantaggi con l'adozione di una soluzione digitale. Infatti, le comuni piattaforme che permettono videocchiamate tra più persone non rispettano le più stringenti regole sull'identità degli utenti. Infatti l'accesso all'App Bein avviene tramite Spid, il sistema certificato dal Ministero per garantire l'identità digitale dell'utente. Una certezza per i tuoi dati e

Rapidità nella creazione di un'Assemblea di condominio online

Nessun limite di partecipanti all'assemblea
Validazione del voto grazie alla certezza probatoria data dall'accesso tramite SPID

Conferma di partecipazione dai condòmini
Gestione di delega - anche in tempo reale - a terzi in rappresentanza

Invio di qualsiasi comunicazione e convocazione ai condòmini con valore di raccomandata con un click.

Conferma di consegna e lettura della comunicazione

Completo adeguamento alla normativa per l'accesso agli Atti amministrativi, proprio perché tramite SPID

App totalmente gratuita per i Condòmini dell'Amministratore

Accesso ai servizi online della Pubblica Amministrazione e dei soggetti privati aderenti con SPID

Reportistica completa e a portata di click di tutti i partecipanti e le votazioni

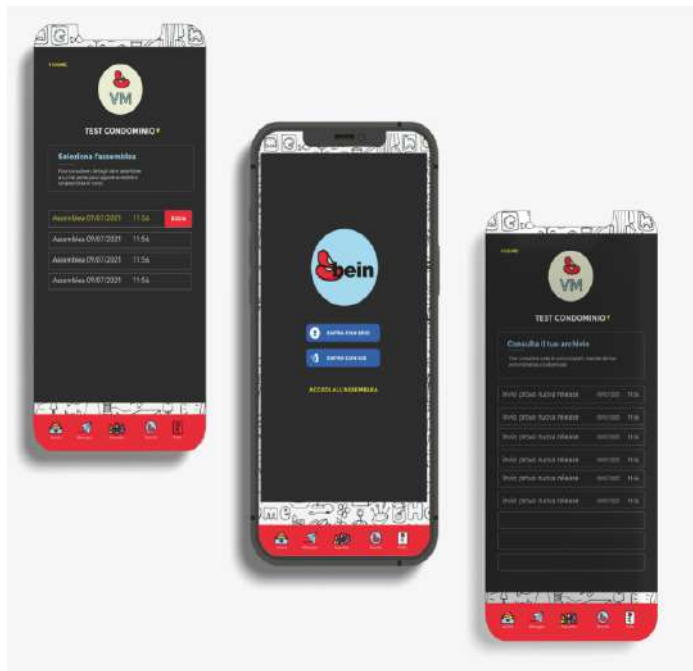
Abbattimento di costi e rischi evitabili grazie al digitale.

per il tuo condominio.

Quali vantaggi per l'Amministratore di condominio?

Accesso certificato alla piattaforma tramite SPID che ne permette l'identificazione

L'Amministratore può inoltre contare sull'Assistenza di Bein e Conhive che lo affiancheranno nelle implementazioni digitali che si adattano alla sua attività.





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.

Condominio e Metaverso: come realtà virtuale e moderne tecnologie ne influenzeranno l’attività

Il weekend del 4 – 6 Novembre presso il Museo nazionale della Scienza e della tecnica “Leonardo da Vinci” di Milano si è tenuto Focus Live: una serie di incontri, eventi ed interventi dedicati ai temi più diversi e avventi come filo conduttore l’analisi di problematiche attuali e l’impiego delle moderne tecnologie applicate ai settori più disparati (ambiente, salute, ricerca, difesa). L’esperienza è stata davvero interessante e a tratti illuminante. Al forum era presente anche lo stand di Mibtec, “*Mind and behavior techological center*”, centro di ricerca all’avanguardia con sede presso l’Università Bicocca di Milano. Qui vengono sviluppati progetti di realtà virtuale che mirano a sensibilizzare il pubblico su alcune tematiche attuali e molto importanti, come gli effetti

del cambiamento climatico sull’ambiente. I dottorandi dello stand mi hanno guidata attraverso un’esperienza di realtà aumentata, con visore ottico e sensori manuali all’avanguardia, facendomi “muovere” in un ambiente tridimensionale rappresentante il fondale marino nelle sembianze di... una tartaruga. Vivere un’esperienza in prima persona permette di ricevere un feedback emotivo, dunque un impatto sicuramente maggiore, rispetto all’apprendere lo stesso

concetto leggendo, guardando un filmato o ascoltando una spiegazione.

Un’esperienza emotivamente intensa si cristallizza nella memoria e attiva i meccanismi di comprensione ed empatia in maniera molto più efficace rispetto ai sistemi di apprendimento “tradizionali”.

Dall’esperienza come tartaruga marina intenta a “schivare” plastiche e spazzatura per scovare meduse “commestibili” in un contesto ambientale in continua evoluzione (il progressivo sbiancamento dei

coralli man mano che passa il tempo e aumenta la temperatura del mare) al pensiero di impiegare questo strumento e ambienti simili in altri campi il passo è breve.

Il condominio come “sistema - ambiente” è composto da aspetti diversi e interconnessi, quali, ad esempio, quello comunicativo (relazione con l’amministratore



vecteezy.com

di condominio, notifica delle comunicazioni, convocazione e svolgimento delle assemblee periodiche, redazione dei verbali), quello tecnico-contabile (messa a disposizione dei rendiconti, formulazione delle richieste di spesa e di intervento ordinario e straordinario, analisi di aspetti fiscali e verifica di opportunità di accesso a benefici), quello tecnico-edilizio (formulazione di progetti di ristrutturazione e miglioramento, ampliamento aree comuni, inserimento di strutture decorative e ornamentali), quello assicurativo (analisi del rischio e simulazione di eventi dannosi, simulazione di interventi di ripristino una volta attivate determinate clausole di polizza). Per non parlare di aspetti più complessi, quali possono essere le relazioni tra il condominio e i terzi (si pensi ad un'applicazione

virtuale che funga da “mercato virtuale” mettendo in connessione diretta amministratore, condomini, fornitori e professionisti).

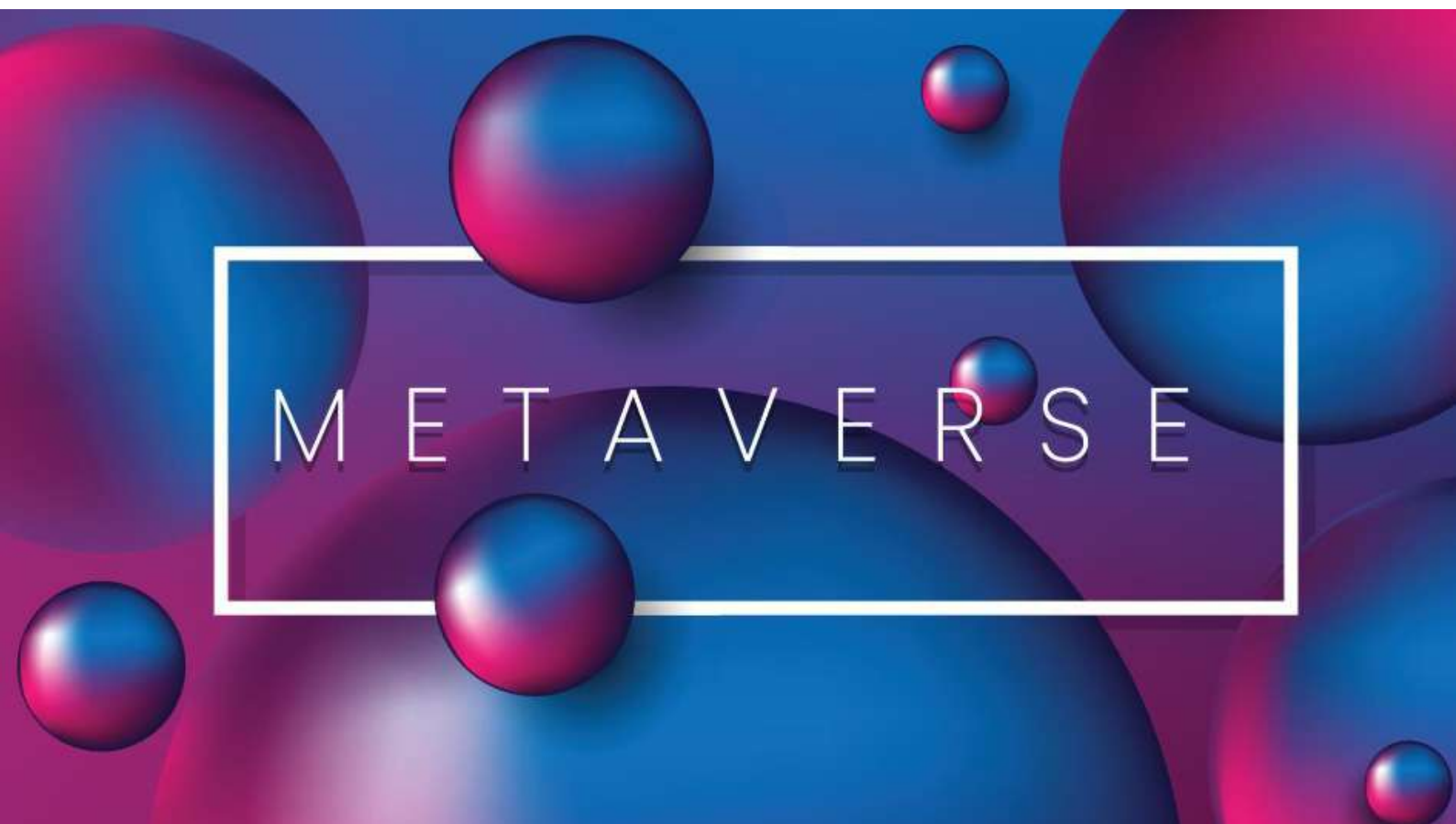
Se ciascuna di queste “dimensioni” potesse esplicarsi in un ambiente dedicato, quale può essere quello costruito e accessibile attraverso la realtà virtuale e aumentata, non vi sarebbe più la necessità “fisica” di recarsi in un luogo preciso. E' chiaro come la fruibilità di tutti i servizi aumenterebbe esponenzialmente e renderebbe le attività più fattibili anche a chi, ad esempio, è portatore di disabilità.

Si tratta di strumenti non ancora diffusissimi ma che negli ultimi anni hanno ricevuto attenzioni e finanziamenti molto ingenti, tanto da spingere il colosso Meta a pubblicizzare sulle proprie piattaforme social gli strumenti (visori ottici e altri gadget)

utilizzabili in tanti ambiti, scolastico, professionale, imprenditoriale, ecc. Non mi stupirebbe quindi se, in un prossimo futuro, aziende tech e startup sviluppassero strumenti ad hoc per i condomini, creando di fatto un mercato tecnologico anche in questo settore, così da potenziare e agevolarne le normali attività. Importanti saranno allora i riflessi giuridici e sicuramente il legislatore storico dovrà adattare la normativa alle nuove pratiche che verranno diffuse da una tecnologia che incide sempre più sulla quotidianità.

Per ulteriori approfondimenti sul Mibtec e i suoi progetti: <https://www.mibtec.it/it/>. Il centro è molto attivo anche su LinkedIn attraverso la propria pagina aziendale.

Licia Albertazzi



M E T A V E R S E

Per la Corte UE il condomino è consumatore

Breve commento alla sentenza 27 Ottobre causa C-485/21

Considerare il condominio o il singolo condomino come “consumatore” significa applicare la normativa, fortemente tutelante la parte debole del contratto, di matrice europea: la direttiva 93/2013. Essere giuridicamente qualificato come consumatore consentirebbe al singolo condomino di accedere ad una serie di strumenti processuali molto incisivi, con riflessi diretti sul piano probatorio.

Nel caso in esame, fornito dalla giurisprudenza bulgara, un condomino, proprietario di unità immobiliare a titolo non professionale, agisce contro la società amministratrice di condominio opponendosi all'applicazione di un contratto di manutenzione di parti comuni. Il contratto era stato regolarmente sottoscritto a seguito di apposita delibera assembleare.

In base ad una clausola contenuta in detto contratto qualsiasi ritardo nella corresponsione del compenso periodico darebbe origine a un interesse pari allo 0,1% sull'importo dovuto per ogni giorno di ritardo. Tale tasso è considerato dal ricorrente come eccessivamente

oneroso.

Il giudice bulgaro solleva la questione a livello europeo e la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha segnalato quali requisiti, accertabili dai singoli giudici nazionali, siano necessari affinché sia applicabile la direttiva a tutela del consumatore. Ciò consentirebbe al singolo condomino che dimostri di subire un pregiudizio a causa di una clausola contrattuale ritenuta vessatoria di agire per proprio conto, al di là delle decisioni adottate a maggioranza dall'assemblea.

In primo luogo il giudice nazionale deve accertare che l'appartamento non sia utilizzato dal condomino per cause strettamente ed esclusivamente professionali. La direttiva citata qualifica infatti come consumatore “qualsiasi persona fisica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività professionale”. Mentre una clausola contrattuale abusiva è “una clausola contrattuale che non è stata oggetto di negoziato individuale (...), in contrasto con il requisito della buona fede, determina, a danno del consumatore, un significativo squilibrio di diritti e obblighi delle parti derivanti dal contratto”.

Nel caso in oggetto la Corte di Giustizia ha ravvisato la sussistenza di tutti i requisiti utili per l'applicabilità della normativa a tutela del consumatore e la clausola contrattuale citata è stata ritenuta abusiva.

La pronuncia in oggetto può essere richiamata per regolare casi simili che possono verificarsi all'interno dell'Unione Europea. Il principio di diritto, cioè la regola valevole per tutti gli Stati dell'UE, è il seguente: “Nell'ipotesi in cui sia stipulato un contratto relativo alla gestione e alla manutenzione delle parti comuni di un immobile in regime di condominio tra l'amministratore di condominio e l'assemblea generale dei condomini o l'associazione di proprietari di tale immobile, una persona fisica, proprietaria di un appartamento situato in quest'ultimo, può essere considerata un consumatore ai sensi della direttiva 93/13 purché essa possa essere qualificata come parte di detto contratto e non utilizzi tale appartamento esclusivamente per scopi rientranti nella sua attività professionale”.

Licia Albertazzi



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



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



DIMENTICARE DI INDICARE IL COMPENSO NELLA DELIBERA DI NOMINA PUO' COSTARE CARO...

Con ordinanza n. 12927, del 22 aprile 2022, la suprema Corte di Cassazione ha recentemente affermato che la nomina assembleare dell'amministratore di condominio – a seguito della Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012 – si struttura, secondo quanto si desume dai commi 2 e 14 dell'art. 1129 c.c., nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c. (il quale prevede che il verbale di nomina debba essere annotato in apposito registro), come scambio di proposta ed accettazione.

La Corte d'appello di Palermo, con sentenza del 2 novembre 2022, riprendendo e conformandosi ai principi enunciati nella richiamata pronuncia, ha affermato che il compenso dell'amministratore di condominio non è dovuto qualora lo stesso non venga espressamente indicato e precisato nella relativa delibera di nomina.

Nel caso di specie un ex amministratore di condominio

domandava il pagamento del proprio compenso arretrato dopo un incarico durato quindici anni, sino al 30 marzo 2015, correttamente distinguendo tra il periodo antecedente ed il periodo successivo al 18 giugno 2013, data di entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, la quale ha introdotto l'art. 1129, comma 14, c.c..

Nello specifico, l'articolo da ultimo richiamato prevede che l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, debba analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Nel rispetto di tale normativa la Corte d'Appello di Palermo ha ritenuto che, in relazione ai compensi antecedenti il 18 giugno 2013, il rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea (indicante i relativi importi) costituisse prova idonea e sufficiente del credito

vantato; di contro, relativamente ai compensi successivi, non recando le delibere di conferma la specifica determinazione della retribuzione dovuta, i giudici di appello hanno respinto la pretesa azionata ritenendo sussistente la nullità della nomina e insufficiente la rendicontazione postuma delle somme.

La nullità della nomina e/o della conferma dell'amministratore di condominio, che discende dall'art. 1129, comma 14 c.c. per il caso in cui non venga precisato l'importo del compenso, è pertanto una nullità ex lege (Cfr. altresì Cass. Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839) che comporta - al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale – la necessaria sussistenza di un documento di nomina, approvato dall'assemblea condominiale, che a sua volta richiami (anche per relationem) un apposito preventivo, quale parte integrante ed elemento

essenziale dello stesso.

Ne deriva che tale specifica indicazione non può desumersi implicitamente dalla delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

Si ricorda inoltre che l'accettazione della proposta contrattuale da parte dell'amministratore nominato, per determinare l'instaurazione del rapporto di amministrazione nel rispetto dell'art. 1326 c.c., deve essere conforme alle condizioni stabilite nella deliberazione dell'assemblea ed essere comunicata all'assemblea stessa nel termine da questa stabilito.

Un'eventuale accettazione non conforme, ad esempio con riguardo all'importo del compenso, equivarrebbe a nuova proposta, e

comporterebbe l'ovvia conseguenza che solo con l'accettazione di quest'ultima da parte dell'assemblea si verificasse la conclusione del contratto.

In sintesi, la delibera che non indichi il compenso dell'amministratore risulta affetta da nullità e tale nullità si estende per derivazione al contratto di prestazione d'opera stipulato.

L'amministratore incaricato, pertanto, non potrebbe agire con l'azione contrattuale, né saranno applicabili l'art. 2231 c.c. (il quale concerne soltanto l'illegittimo esercizio di professione intellettuale) o l'art. 2126 c.c. (norma relativa al solo rapporto di lavoro subordinato, non suscettibile di interpretazione analogica per il suo carattere

eccezionale).

Unici rimedi plausibili sarebbero l'azione di arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c. o la conversione del contratto di amministrazione nullo in un contratto atipico di consulenza condominiale qualora vi fossero le condizioni.

Si sottolinea, in conclusione, che la nullità originaria del contratto di amministrazione nei termini anzidetti non è sanabile: ex art. 1423 c.c., il contratto nullo non può essere convalidato se non altrimenti disposto dalla legge.

Avv Valentino Giola
Viale Regina Giovanna 8
20129 Milano MI

Corso di Aggiornamento: Auto elettriche in condominio Per informazioni apacmilano@yahoo.it



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



APAC


Associazione Professionale Amministratori di Condominio

(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

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



APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio



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





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: Corso di Formazione Iniziale e aggiornamento obbligatorio

Cari colleghi,
come anticipato nel numero scorso, la Sede di Modena sta svolgendo attività in modo costante fornendo il necessario supporto ai Soci e creando nuove occasioni di lavoro attraverso la promozione, l'attivazione e lo svolgimento dei **corsi di formazione iniziale finalmente** in presenza.

E così, passati tre mesi dall'ultimo

articolo, siamo sulla dirittura finale e, tra poco, avremo i primi amministratori APAC formati interamente a Modena!

L'aggiornamento obbligatorio 2021 / 2022 è stato erogato regolarmente in

presenza, e per il 2022 abbiamo inviato a tutti i Soci di Modena il programma dettagliato disegnato sulle esigenze locali in modo da fornire loro la possibilità di programmare in largo

anticipo e evitare assenze dannose al fine di una costante formazione.

A seguito del processo in corso abbiamo anche deciso di realizzare a breve un secondo corso di formazione iniziale in modo da arricchire ulteriormente le possibilità e i numeri di un gruppo ormai importante.

Speriamo ancora che il Covid non faccia altri scherzi.

Ribadisco infine l'invito rivolto a tutti a seguire il programma Convegni sul sito **www.eureos.it**.

Rag. Marco Ognibene

APAC



Associazione Professionale Amministratori di Condominio

Modena



APAC MODENA



Sede di MODENA



Sede di CARPI





SEDE APAC TORINO

Aggiornamento continuo e Formazione Iniziale

Dopo avere svolto nel 2021/22 tutti i corsi di aggiornamento raggiungendo e superando le ore di aggiornamento necessarie per essere in regola secondo il DM questo nuovo periodo di aggiornamento vedrà una programmazione anticipata che verrà inviata a tutti i soci in questi giorni.

Lo sforzo fatto ha consentito di fornire da subito l'agenda di tutti i corsi in programma per Torino già da subito consentendo ai nostri soci

una programmazione del proprio tempo in largo anticipo ed evitando assenze con le conseguenze relative.

Torino ha visto allargarsi la platea dei soci che hanno seguito il corso di formazione iniziale in remoto svolgendo l'esame finale in presenza dando nuova forza ad un gruppo di professionisti molto consistente e preparato.

Speriamo che tutto ciò sia di buon auspicio rispetto alle attività future.

Va ancora fatto un grosso ringraziamento agli sponsor (alcuni dei quali figurano in queste pagine) che hanno contribuito attraverso le proprie testimonianze in aula a fare crescere ulteriormente il gruppo fornendo consulenze di alto livello con professionisti molto preparati nel proprio settore.

L'attività della sede può essere costantemente monitorata attraverso il calendario degli eventi (www.eureos.it) attraverso il quale ci si può iscrivere ai singoli interventi e / o corsi.





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

Cybersecurity (3): Pillole su come difendersi dai pericoli e dalle frodi online.

Cos'è il vishing e come posso proteggermi da esso?

Cos'è il vishing?

Il vishing è una tecnica ormai datata utilizzata nella quale gli hacker ingannano le vittime tramite una chiamata vocale o un messaggio vocale.

L'interlocutore afferma di provenire da un'organizzazione o azienda dal nome altisonante e che risulta nota a tutti, ma in realtà si tratta di un truffatore che cerca di rubare le informazioni, i fondi o altri dati dell'ignaro ascoltatore che riceve la telefonata o il messaggio.

Per condurre l'attacco, i truffatori chiamano e si spacciano per lavoratori / operatori dell'azienda nota.

Una volta carpite la fiducia cercano di indurre a condividere il numero della carta di credito, gli ID o altre informazioni sensibili che altrimenti non si condividerebbero in un ambiente tradizionale.

Vishing contro phishing

Se il termine vishing suona familiare, è probabile che si abbia familiarità con l'onnipresente truffa di phishing. Peraltro Vishing e phishing sono metodologie diverse.

In effetti, il vishing può essere considerato un tipo di phishing, mentre il phishing stesso è un termine generico per una serie di attacchi che mirano a rubare informazioni sensibili.

Mentre gli attacchi di **vishing** si concentrano esclusivamente sull'**uso**

della **voce** per truffare gli altri, le truffe di **phishing** possono utilizzare una varietà di metodi, che vanno dai **messaggi vocali e di testo** alle **e-mail** e ai **siti Web falsi**.

Altre truffe di phishing

Spear phishing: quando un truffatore prende di mira un individuo o un'organizzazione specifica.

Smishing: quando i truffatori usano i messaggi di testo per prenderti di mira.

Caccia alle balene: gli aggressori prendono di mira celebrità, politici o altri personaggi famosi per ricattarli.

Indipendentemente dal tipo di attacco in questione, le truffe di phishing e vishing hanno tutti in mente lo stesso **obiettivo: rubare le tue informazioni**.

Truffe di phishing di tendenza in questo momento



I più comuni si sono incentrati sul furto delle informazioni finanziarie o degli ID per accedere ai siti (SPID o altro).

Al fine di condurre questi attacchi, i truffatori possono utilizzare una tecnica chiamata **wardialing**.

Tale tecnica consiste nello scansionare una serie di numeri di telefono componendoli in rapida successione per prendere di mira quante più persone possibile.

Il vishing si basa sui grandi numeri e, mentre la stragrande maggioranza delle persone non cadrà nella truffa, ai truffatori basterà colpire poche persone per ottenere comunque grandi risultati.

I servizi Voice over Internet Protocol (VoIP) (servizi telefonici esclusivamente su Internet), consentono facilmente di creare una serie di numeri di telefono per chiamare gli altri e nascondere la propria identità mentre vengono colpite le vittime.

Fatto sta che i truffatori sono interessati alle informazioni sulle carte di credito o le informazioni di identificazione personale rubando così l'identità e prosciugando i conti bancari.

Come proteggersi dalle truffe vishing

Per fortuna, non è così difficile proteggersi.

Il successo della truffa di Vishing si basa in definitiva sulla disponibilità a consegnare informazioni. Se lo si fa, si diventerà vittime dell'attacco.

In caso contrario, nulla accadrà.

Il consiglio principale quindi consiste nell' avere una buona dose di scetticismo quando si interagisce con qualcuno che ci ha contattato.

Se all'apparenza tutto ciò che avviene possa fare sembrare la chiamata essere autentica, ove qualche particolare non

sembra apparire corretto, è bene interrompere subito il contatto magari tentando di carpire noi qualche informazione relativo all'interlocutore non condividendo nessuna informazione.

È quindi opportuno riagganciare, chiamando l'azienda o l'organizzazione in questione utilizzando i numeri in nostro possesso e non quelli forniti dall'interlocutore.

Nella maggior parte dei casi, le aziende non richiedono mai tali informazioni al telefono.

Le truffe Vishing sono preoccupanti e possono devastare la propria vita o quella della propria organizzazione.

Non fidarsi di nessuno che ti chiama, è la regola primaria.

Ing. Stefano Milanese

APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio



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





La tecnologia Hydropath migliora la qualità dell'acqua destinata al consumo umano: alcune applicazioni su condomini

Hydropath è una tecnologia brevettata e consolidata da trent'anni che **risolve problemi di calcare e di proliferazione batterica** e che, diversamente da tecnologie di trattamento acqua convenzionali (come l'addolcimento), non richiede **né opere di installazione, né manutenzione, né sale, né sprechi d'acqua.**

Il modo più semplice per descriverne la **flessibilità applicativa ed efficacia** è quella di citare alcuni casi pratici. Ecco tre applicazioni realizzate su condomini di Milano e dintorni.

Corso Magenta,

Milano: in un condominio di 15 unità abitative si riscontravano incrostazioni di calcare nel circuito di adduzione principale alle abitazioni

con conseguente riduzione del flusso e difficoltà nel funzionamento delle caldaie delle singole abitazioni. E' stata quindi avviata una prova tecnica con n.1 Hydroflow I45, per il trattamento **anticalcare e antibatterico**, installato sul



tubo di adduzione principale. " Fin da subito abbiamo notato un miglioramento, poiché a distanza di un paio di mesi abbiamo notato un

visibile aumento del flusso dell'acqua, sinonimo della pulizia delle tubazioni fatta da Hydropath. Ottima soluzione!" Questo il commento dell'Amministratore di questo condominio che al termine della prova ha ovviamente deciso di acquistare l'apparecchio.

Paderno Dugnano (MI): in un complesso residenziale di recente costruzione composto da 11 unità, l'impianto idrico è comune mentre la produzione di acqua calda sanitaria è demandata a pompe di calore in ogni singola abitazione. L'esigenza dei condòmini era di

prevenire sia la formazione di **calcare** che la proliferazione batterica, con particolare riferimento alla **Legionella**. Soluzione adottata: n.1

CONSUMO UMANO DELL'ACQUA

Hydroflow C45 sulla tubazione adduzione acqua da acquedotto per **azione anticalcare** su tutto il circuito idrico condominiale e N. 11 Hydroflow S38 sulla mandata ACS (uscita boiler) per azione anticalcare, antibatterica e anti-Legionella sul circuito acqua calda sanitaria di ogni singola abitazione.

Nuova Rogoredo 6, Milano: un grande complesso abitativo da 140 appartamenti prevede una tubazione

comune di adduzione acqua dall'acquedotto che va poi a servire 3 condomini, ognuno dei quali ha la sua sottostazione con annessa centrale termica per la produzione di acqua calda. Soluzione adottata: n. 1 Hydroflow C130 per **azione anticalcare** sulla tubazione adduzione generale, n. 3 Hydroflow HS40 sulla tubazione ingresso dei 3 boiler per **azione anticalcare** a protezione delle caldaie, n. 3 Hydroflow Serie I sulla tubazione ricircolo acqua

calda sanitaria, in uscita dai boiler dopo valvola miscelatrice, per una **azione anticalcare, antibatterica e anti-Legionella** in tutte le 140 abitazioni delle 3 scale.

L'ampia gamma dei dispositivi Hydroflow consente di definire la configurazione ideale, anche nelle più disparate situazioni impiantistiche, utilizzando sempre modelli standard.

Per saperne di più:

info@hydropath-italia.it



Importatore e distributore esclusivo Hydropath in Italia

Carboli srl - Via V. Emanuele, 33 – 50041 Calenzano (FI) – Tel. 055.0161915

P.IVA e C.F. 01172440537

info@hydropath-italia.it – www.hydropath-italia.it



Che cos'è Insieme?

Insieme è un'Agenzia multiutility, con esperienza ventennale, attiva nel settore energetico e dei servizi alle imprese. Il suo scopo è fornire una reale e concreta soluzione alle esigenze e richieste del cliente.

Che cosa fa Insieme?

L'Agenzia si occupa principalmente delle forniture energetiche. Al fine di ottenere un risultato soddisfacente e vantaggioso per il cliente, Insieme analizza e mette a confronto gli attuali brand presenti sul mercato, considerando prezzi, qualità del servizio e capacità di risoluzione delle problematiche delle singole società.

Nella logica del gruppo d'acquisto, tratta per un numero X di clienti a portafoglio le migliori condizioni con i Fornitori, per cui il singolo studio e il singolo cliente verranno trattati con condizioni di prezzo da cliente Top

Ma non solo. Insieme, a seguito di numerosi accordi con prestigiose realtà e di variegate esperienze sul campo, ha deciso da tempo di stringere collaborazioni con organizzazioni presenti nell'ambito del risparmio energetico, trattando prodotti tecnologicamente avanzati tra cui Colonnine di ricarica per le auto elettriche e Pannelli Solari Plug&Play.

Perché Insieme quest'anno fa parte dell'Associazione Professionale Amministratori di Condominio?

Insieme vanta collaborazioni a portafoglio con numerosi Studi di Amministratori in tutta Italia. Questa esperienza, che ha consentito di sperimentare con successo le proprie strategie di individuazione dei bisogni specifici e di realizzazione di servizi utili alle strutture dedicate al mondo Condominio, ha portato Insieme ad ampliare le proprie relazioni anche nell'ambito dell'A.P.A.C... Il team di Insieme è sempre in cerca di nuove sfide, accetta la concorrenza ed è impegnato costantemente a dimostrare la propria professionalità!

Che cosa offre Insieme agli associati APAC?

Nel campo delle forniture energetiche, Insieme offre energy management gratuito, tariffe ad hoc ed esclusive, preventivi gratuiti, gestioni tecniche amministrative, un team dedicato e strumenti digitali innovativi per il monitoraggio ed ogni esigenza del cliente.

Basta perdite di tempo con i call center

Che cosa distingue Insieme dalle altre agenzie?

Sicuramente la scrupolosità, la professionalità e la gestione mirata delle esigenze del cliente.

Nei confronti sia delle piccole medie imprese sia di grandi realtà industriali, e di forniture Condominiali, il team di Insieme lavora costantemente ricercando la fidelizzazione del cliente e offrendo affiancamento e sostegno nelle scelte energetiche corrette.

Che cosa offre Insieme rispetto alla concorrenza?

Insieme offre consulenti specializzati per risolvere qualsiasi tipo di problema, senza trascurare la gentilezza e il sorriso che caratterizzano lo stile di lavoro del team. Offre inoltre il suo know how, maturato a seguito di particolari progetti, tra cui, ad esempio, quello con "Work For Us", con unico scopo di beneficenza, o quello dell'implementazione di una piattaforma digitale con cui i nostri clienti, tramite particolari coupon che incentivano il commercio, traggono un ottimo beneficio.

Come scoprire realmente Insieme?

E' semplice! Tramite il sito ufficiale www.insiemesrls.it. Oppure presso una delle ns sedi e negozi fisici. Il team di consulenti sarà disponibile per qualsiasi approfondimento e anche, se lo desiderate, per fissare un appuntamento conoscitivo!

Insieme srls Tel: 011-19210267 P.I.12425130015 Corso Svizzera 185 bis, Torino



Il tempo per l'amministratore di condominio, tecniche di gestione priorità e urgenze

In un'era in cui il tempo è diventata una risorsa così labile, è diventato importantissimo per l'amministratore saper gestire i propri impegni e le proprie attività. Alcuni strumenti, come la pianificazione dell'agenda settimanale, sono tecniche fondamentali per poter strutturare il proprio studio in maniera funzionale. I punti fondamentali su cui spingere per un migliore impiego del tempo a disposizione sono cinque: pianificazione agenda, suddivisione dei task con i propri collaboratori, utilizzo di strumenti automatizzati, gestione delle relazioni interne ed esterne allo studio, identificazione delle urgenze.

Ognuno dei punti sopra elencati prevede un rapporto con il tempo sereno e senza pressioni, evitando di farsi prendere dal panico in situazioni di stress e soprattutto sapendo delegare nei momenti di maggiore bisogno.

Utilizzare una piattaforma gestionale in grado di automatizzare quei compiti ripetitivi e poco costruttivi, permette all'amministratore poter utilizzare il proprio tempo focalizzandosi sulle attività importanti, che faranno crescere la sua immagine e il suo studio. Inoltre, "educare" i condòmini ad utilizzare gli strumenti che l'amministratore mette a disposizione è un investimento di tempo che

porterà i suoi frutti nel lungo termine, eliminando le cattive abitudini di alcuni condòmini che spesso prendono il sopravvento.

Ultimo, ma non meno importante, per un migliore impiego del proprio tempo è importante saper riconoscere quali sono gli eventi urgenti e quali quelli importanti. Parliamo di attività che richiedono il nostro intervento immediato e invece di quelle attività che ci aiutano a raggiungere i nostri obiettivi (importanti). Bisogna sempre identificare la vera urgenza e saperla gestire nel modo più pratico possibile e ritagliarsi sempre del tempo per poter sviluppare attività importanti.

<https://www.custream.com/offerta-apac-condexo>

BIGNAMINO DEL CONDOMINIO

Manuale operativo con la presentazione di un cronoprogramma

Quante volte ti sei sentito schiacciato dal peso delle scadenze e delle incombenze della giornata? Quante volte ti è sembrato che il tempo non basti mai? Quante volte per questo sei stato sul punto di abbandonare?

Lo stress è una reazione fisiologica del nostro organismo e in molte occasioni è la spinta a reagire a determinate situazioni, uno stimolo a fare meglio. Lo stress è un elemento indispensabile per la performance delle nostre attività, anche se è bene non esagerare: eccessivo stress fa perdere in produttività. E' stato dimostrato che lavorare oltre le cinquanta ore settimanali, risulta con-



troproducente perché la curva della produttività declina progressivamente. Dedicare al lavoro ore extra può essere dannoso per la salute fisica e mentale e lo stress non fa che peggiorare le cose.

Abbiamo pensato di venirti in soccorso e creare un corso

come se fosse una sorta di manuale rivolto a te, amministratore di condominio, per sopravvivere alla vita lavorativa di tutti i giorni, gestendo al meglio la contabilità condominiale e il tuo lavoro di ufficio e contemporaneamente ottimizzando nel modo migliore possibile i tempi aziendali in modo da poter risparmiare più tempo da dedicare ad altre attività necessarie e urgenti dell'ufficio.

La parola chiave è pianificare, che non significa scrivere lunghe liste di cose da fare che spesso restano non terminate, ma avere un'idea delle attività da fare quotidianamente per rendere



il lavoro settimanale molto più gestibile.

Cambiando l'approccio al lavoro, cambiano drasticamente le tempistiche legate alle singole operazioni da svolgere. L'organizzazione e la calendarizzazione del lavoro sono di sicuro le due armi migliori a tua disposizione per vincere la lotta



contro il tempo. Quindi quali sono le caratteristiche di questo program-

ma che lo rendono unico?

- Tempistiche ben definite;

- Operazioni brevi;
- Operazioni semplici;
- Metodo intuitivo.

Scopri come da oggi sarà possibile ottimizzare il tuo lavoro e dedicare il tuo tempo ad attività che fino ad oggi hai solo sognato!

Per saperne di più puoi scrivere a corsi@condominiosicuro.info, vedere il manuale operativo su Amazon <https://www.amazon.it/dp/B0BPDLM MCP> o puoi accedere alla pagina <https://www.condominiosicuro.info/il-bignamino-del-condominio/> per vedere anche il corso on line.

Il corso si è basato sul gestionale convenzionato con APAC clicca qui <https://convenzioni.mbital.com/convenzione-apac> oppure scansiona il QR code con il tuo smartphone.



mbit

The Master in Building Innovation
and Technology

ATTIVITA' EUREOS 2023

09
Gen
2023

FORMAZIONE

Modena - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

Luogo: Modena - Via Giardini 456 - Group, III Piano | **Città:** Modena, Italia
Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

16
Gen
2023

FORMAZIONE

Modena - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

Luogo: Modena - Via Giardini 456 - Group, III Piano | **Città:** Modena, Italia
Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

23
Gen
2023

FORMAZIONE

Modena - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

Luogo: Modena - Via Giardini 456 - Group, III Piano | **Città:** Modena, Italia
Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

27
Gen
2023

TAVOLA ROTONDA

Torino Gruppo di Lavoro Amministratori di Condominio

Luogo: 20, Corso Giovanni Agnelli, Santa Rita, Circoscrizione 2, Torino, Piemonte | **Città:** Torino, Italia
Torino Gruppo di Lavoro Amministratori di Condominio

08
Feb
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO TORINO

Torino Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Luogo: C.so G. Agnelli 20 Presso Studio Panizza | **Città:** Torino, Italia
Torino Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

22
Feb
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO TORINO

Torino Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Luogo: C.so G. Agnelli 20 Presso Studio Panizza | **Città:** Torino, Italia
Torino Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

01
Mar
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO MODENA

Modena Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Luogo: 456, Via Pietro Giardini, San Faustino, San Faustino-Madonnina-Quattroville, Modena, Emilia-Romagna 41124, Italia | **Città:** Modena, Italia
Modena Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

22
Mar
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO MODENA

Modena Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Luogo: 456, Via Pietro Giardini, San Faustino, San Faustino-Madonnina-Quattroville, Modena, Emilia-Romagna 41124, Italia | **Città:** Modena, Italia
Modena Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

05
Apr
2023

CORSI DI AGGIORNAMENTO TORINO

Torino Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Luogo: C.so G. Agnelli 20 Presso Studio Panizza | **Città:** Torino, Italia
Torino Aggiornamento Amministratori di Condominio DM 140

Per rimanere aggiornati sugli eventi in programma e per il materiale disponibile degli eventi effettuati visitate il sito: 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**

Film Streaming



House of the Dragon (Sky Atlantic).

La prima stagione dello spin-off de Il Trono di Spade dedicata alla casata dei Targaryen è andata in onda su Sky Atlantic convincendo i fan e la critica grazie a un ottimo lavoro di scrittura, una messinscena straordinaria e un cast di primissimo livello.

La storia della guerra civile dei Targaryen, avvenuta 200 anni prima degli eventi descritti ne "Il trono di spade". Qui, i sostenitori di Aegon si scontrano con quelli della sua sorellastra Rhaenyra per il trono di Viserys I, il loro defunto padre.

10 Puntate

1 Stagione

Libri



Sgonfia la pancia

In questo periodo post festivo un utile manuale per ridurre gli effetti di una dieta sregolata

I programmi personalizzati per eliminare all'origine i gonfiori con gli alimenti adatti e gli integratori naturali

Riza Cucina Dimagrante - pp. 158 - € 10,00

Libri



Le Otto Montagne - Paolo Cognetti

Pietro è un ragazzino di città, solitario e un po' scontroso. La madre lavora in un consultorio di periferia, e farsi carico degli altri è il suo talento. Il padre torna a casa ogni sera dal lavoro carico di rabbia. I genitori di Pietro sono uniti da una passione comune, fondativa la montagna.

Quando scoprono il paesino di Grana, ai piedi del Monte Rosa, sentono di aver trovato il posto giusto. Pietro trascorrerà tutte le estati in quel luogo. E lì, ad aspettarlo, c'è Bruno: ha la sua stessa età ma invece di essere in vacanza si occupa del pascolo delle vacche.

Iniziano così estati di esplorazioni e scoperte, tra le case abbandonate, il mulino e i sentieri più aspri. Perché la montagna è un sapere, un vero e proprio modo di respirare, e sarà il suo lascito più vero: «Eccola lì, la mia eredità: una parete di roccia, neve, un mucchio di sassi squadrati, un pino». Un'eredità che dopo tanti anni lo riavvicinerà a Bruno.

Paolo Cognetti, uno degli scrittori più apprezzati dalla critica e amati dai lettori, entra nel catalogo Einaudi con un libro magnetico e adulto, che esplora i rapporti accidentati ma granitici, la possibilità di imparare e la ricerca del nostro posto nel mondo.++

Einaudi, 199 pagine maggio 2009, 13 €

Nella vita si danno delle circostanze in cui, per cavarsela, bisogna essere un pò pazzi.

Francois de La Rochefoucauld - Massime

**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

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

PRIVACY

NWN Solutions srls
Via Berretta Rossa 2 - Bologna
direzione@zanoli.biz

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@ictgenesis.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. 348.2502327
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.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



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 14/21 Febbraio

MILANO 15/22 Marzo

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