

Anno 16 n. 40 - Ottobre Novembre Dicembre 2022

Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio

COME RIPARTIRE LE SPESE CONDOMINIALI SENZA TABELLE MILLESIMALI

Chi paga i debiti del condominio?

Amministratori di condominio:

- Convegni di aggiornamento
- Corso di formazione iniziale

**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 18/25 Ottobre

MILANO 26/Ott. 9/Nov.

TORINO BUSTO ARSIZIO 27 Ott. 10 Nov.

Tutoraggio e Aggiornamento Costante dei Soci

**Lavoro autonomo
Docenti professionisti**

Corso basato sulla norma UNI 10801
Diventa un professionista certificato
MASTER GRATUITI PER I SOCI
Nuovi Moduli:

*Tutor del Condominio
Riforma del Condominio*

INFORMAZIONI e pre-Iscrizioni

Tutte le località www.apacitalia.it

Tutte le sedi 340 8070232

Modena 059 3966552 - 351 8725565

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

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

apacitalia@gmail.com
www.apacitalia.it

Info su www.eureos.it



Professione Immobiliare

	EDITORIALE	4
	ENERGIA, la grande assente	4
		5
	USCIREMO DAL TUNNEL? (19)	5
	Burocrazia tecnica	5
	Emergenza ENERGIA!!! Parliamone ed agiamo	9
	Il Sondaggio: azioni messe in campo o previste da parte degli amministratori per contrastare il caro energia - le domande ed i risultati	11
	Il Sondaggio: a Torino cosa ne pensano	14
	L'APP DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	15
	QUESTIONI GIURIDICHE E AMMINISTRATIVE	
	Chi paga i debiti del condominio?	16
	LA PAROLA ALL'AVVOCATO: COME RIPARTIRE LE SPESE CONDOMINIALI SENZA TABELLE MILLESIMALI	18
	APAC MODENA	22
	APAC TORINO	24
	Cybersecurity 2: Pillole su come difendersi da una tra le molteplici tecniche utilizzate per le frodi online. Tracker nascosti	26
	Responsabilità dell'Amministratore di condominio alla luce della nuova Direttiva (UE) 2184/2020 concernente la qualità dell'acqua destinata al consumo umano	28
	Insieme	29
	ATTIVITA' EUREOS 2021	30
	NOTIZIE 31 RECENSIONI	31
	LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI	32

In copertina:

foto Milanesi: Torre del Port del Comte (Porto Conte)

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

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 40 di Professione Immobiliare
Ottobre Novembre Dicembre 2022
hanno collaborato:

Stefano Milanesi, Marco Ognibene, Nives Castenetto, Giancarlo Parola, Valentino Giola, Licia Albertazzi, Marco Panizza. Claudio Coda, Dante Segrini

Registrazione Tribunale di Milano
n. 187 del 20 marzo 2007
Testata iscritta al Registro Operatori
di Comunicazione
(R.O.C.) n. 15634

Professione Immobiliare è organo ufficiale di:
APAC Associazione Professionale Amministratori di Condominio
www.apacitalia.it

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

INFORMATIVA AI SENSI DEL Regolamento EU 2016/679GDPR
Si rende noto che i dati in nostro possesso liberamente ottenuti per potere effettuare i servizi relativi a spedizioni, abbonamenti e similari, sono utilizzati secondo quanto previsto dal Reg.EU2016/679GDPR Titolare del trattamento è EUREOS srl - (professioneimmobiliare@eureos.it). Si comunica inoltre che i dati personali sono contenuti presso la nostra sede in apposita banca dati di cui è responsabile EUREOS srl a cui è possibile rivolgersi per l'eventuale esercizio dei diritti previsti. Per ricevere Professione Immobiliare, richiedere il modulo di autorizzazione all'utilizzo dei dati personali a: professioneimmobiliare@eureos.it

Le collaborazioni con Professione Immobiliare sono gradite.

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



ENERGIA, la grande assente

In questo numero abbiamo modo di ospitare i risultati dell'indagine attuata da Eureos srl per conto di APAC sul tema dell'aumento dei costi dell'energia e relative soluzioni a cui hanno risposto gli Amministratori di Condominio (che ringraziamo).

Nello stesso tempo faremo una carrellata sulle (reali) possibilità di risparmio che gli stessi Amministratori hanno e sugli effetti che comunque si verificheranno a causa delle inevitabili conseguenze negative che la situazione energetica ed economica porteranno nei condomini.

E' chiaro che tutto questo si intreccia in modo molto stretto su quanto è avvenuto negli ultimi due anni in relazione alla vicenda Superbonus 110% visto che la principale finalità dello stesso doveva essere la realizzazione di interventi atti alla riduzione dei consumi energetici negli edifici (condominiali) con un diretto riflesso sulla bilancia degli acquisti di energia del nostro Stato.

Andremo poi ad affrontare il tema delle morosità e dei limiti che ha l'amministratore nel potere o meno ridurre i servizi condominiali a chi non è in regola con i pagamenti.



Passando alle cose positive, siamo molto felici di riprendere i Corsi di Formazione Iniziale per gli Amministratori di Condominio.

Sarà infatti la Sede di Moddena a fare decollare di nuovo questi corsi che per molto tempo a causa del COVID sono

rimasti in sospeso facendosi sostituire dai corso online in formato e-learning.

A seguire ci saranno i corsi organizzati dalla sede di Milano, quelli delle sedi di Monza, di Busto Arsizio e di Torino, con la speranza di aumentare ancora di più il numero di Associati e la forza della nostra organizzazione.

A tale proposito va ricordato che la nostra Associazione ha mantenuto sinora ferme tutte le quote di iscrizione e annue, nonostante siano cresciuti i costi per gestire il tutto.

Nello stesso tempo stiamo rispondendo in modo puntuale all'esigenza di tutti i nostri amministratori di arrivare alla data fatidica dell' 8 Ottobre 2022 in regola con gli aggiornamenti annuali obbligatori.

Come al solito, a voi il giudizio.

Ing. Stefano Milanese



USCIREMO DAL TUNNEL? (19)

“Burocrazia tecnica”

Questo mese riprendiamo un argomento scottante: chi deve garantire un livello estetico accettabile dei nostri edifici, in particolare nei centri storici delle meravigliose cittadine italiane?

La domanda sorge spontanea dopo che (vedi articolo sull'energia) l'Italia ha a disposizione tanto sole e tanto **vento e le Soprintendenze sparse in tutto il paese bloccano le installazioni dei pannelli solari e delle pale eoliche anche per motivi estetici.**

Bene. Ma le stesse persone che si occupano di questi argomenti **hanno proprio a cuore l'ambiente urbano?** Sono loro che si debbo occupare del mantenimento a livello estetico dei nostri edifici storici? Sì o No? E se No, **chi deve occuparsene?**

Questo quesito nasce da una
PROFESSIONE IMMOBILIARE

semplicissima osservazione su come **il nostro Paese sia stato devastato da una installazione standard** che troviamo ovunque, sulle pareti delle case di scarsa qualità (e qui possiamo chiudere un occhio), ma anche e soprattutto su tutti gli edifici di pregio: **le cassette dell' ENEL.**

Vi preghiamo di osservarne la meravigliosa bellezza nella



prossima pagina.

Può secondo Voi la nostra bella Italia accettare di avere simili sconcezze sparse ovunque a danneggiare

l'ambiente urbano? E, nello stesso tempo avere problemi enormi di approvvigionamento di energia e non sfruttare il vento e il sole per impuntature burocratiche degli stessi attori??

Ipotizziamo che tutto sia nato da qualche burocrate tecnico (Geometra, Ingegnere, Architetto o magari Ragioniere che nulla ha a che fare con fatti estetici) il quale sia stato incaricato da un **Dirigente poco avveduto** che ha creato uno standard magari senza neanche capire che avrebbe **rovinato per sempre** le facciate italiane.

Lo stesso personaggio che magari oggi si lamenta della mancanza di energia

Mah!!!

PS. In Marocco (Marrakech) l'estetica è più curata (vedi foto Segrini nella pagina successiva).

Ing. Stefano Milanese





Copricontatori in Marocco - Marrakech (Foto Segrini)



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" poichè 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 poichè 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:

Gioannini Stefano 331.3174505 mail s.globali.esd@gmail.com



Ing. Stefano Milanesi – Laureato al Politecnico di Milano - Ingegneria dei Trasporti - Ha lavorato in una delle più importanti aziende italiane di pubblico trasporto. Esperto in progettazione dei sistemi di trasporto, finanziamenti dei Progetti Europei, di Risk Management.

Direttore Responsabile di Professione Immobiliare - Presidente di APAC Associazione Professionale Amministratori di Condominio e di LISIAI Libero Sindacato Italiano Amministratori di Immobili.

Emergenza ENERGIA!!! Parliamone ed agiamo

Il problema energetico italiano e più in generale europeo, deriva da una problematica di fondo che consiste nella povertà di risorse naturali e dallo stop che è stato dato alla ricerca ed estrazione dei combustibili fossili in generale in Europa.

Questo stop ha anche reso meno conveniente per le società petrolifere e minerarie la ricerca stessa aumentando ulteriormente di fatto i costi dei prodotti petroliferi.

Il tema energetico in generale

D'altra parte risultano illuminanti le parole di Davide Tabarelli riportate da Panorama (21 Settembre 2022) in una intervista sul tema in oggetto "L'energia è una cosa troppo difficile per quelli che la stanno attualmente ge-

stendo. In Italia i razionamenti sono sotto forma di inviti.... Attivare al massimo tutto il carbone possibilmente anche le miniere del Sulcis, in Sardegna, visto che da 40 anni paghiamo operai per non fare nulla. E poi ricominciare a trivellare in cerca di gas. La prima legge contro i nostri pozzi è di 12 anni fa. Quello che ha portato purtroppo è sotto gli occhi di tutti. Basta leggere una bolletta."

In parallelo a questi ragionamenti possiamo anche porre i risultati del rapporto IREX 2022: su 264 nuovi progetti eolici e fotovoltaici, 180 (il

70%) sono ancora fermi.

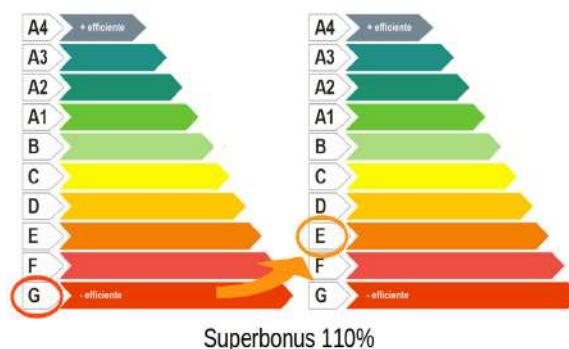
Ci sono 9 mila MW di autorizzazioni di impianti eolici e fotovoltaici ferme a causa di dinieghi delle Soprintendenze del Ministero della Cultura.

E' chiaro che se si fossero autorizzati anche solo in parte questi impianti, ora saremmo meno dipendenti dall'energia proveniente dall'estero.

Costi

Su base annua una famiglia media spende in termini energetici per funzionamento del frigorifero 142 euro, per la lavatrice 92, per la lavastoviglie 88, per il forno 83, per il televisore 35 mentre il condizionatore pesa per 232 euro all'anno sulla bolletta.

Partendo da questi dati si possono calcolare i risparmi ottenibili riducendo i consumi di ogni singolo



Superbonus 110%

elettrodomestico sia in assoluto sia percentualmente.

Vantaggi

Dal punto di vista dei vantaggi ambientali va ricordato che l'uso delle superfici condominiali di copertura (ed in genere degli edifici) o delle facciate per produrre energia dal sole (termica o fotovoltaica) o dal vento con il microeolico non rappresenta un consumo del suolo, cosa che avviene normalmente quando tali pannelli sono installati sui campi.

Svantaggi

Sempre parlando di generazione in condominio le produzioni indicate hanno un forte legame con la stagionalità e le variazioni meteorologiche. Questo porterà alla necessità di sviluppare sempre di più i sistemi di accumulo: batterie e idrogeno.

Efficienza e sistemi intelligenti

A fronte di tutte queste opzioni si sente poco parlare dei sistemi intelligenti per la minimizzazione dei consumi ener-

getici con l'uso di centraline che, attraverso sensori distribuiti, distribuiscono o meno l'energia elettrica ai singoli punti di consumo in funzione delle reali necessità

Riscaldamento e salute

Dal punto di vista del riscaldamento delle abitazioni oltre alle questioni legate al consumo di carburante, vanno sempre tenuto presente anche gli aspetti legati alla salute delle persone che ci vivono, in particolare le persone anziane e quelle deboli di cuore.

Per questa popolazione il calo di temperatura fino a 12-13 gradi (e, in inverno, durante la notte con i caloriferi spenti è una temperatura che si raggiunge facilmente) potrebbe far loro rischiare la vita in quanto a queste temperature il fluido sanguigno diventa più viscoso aumentando notevolmente il rischio di infarto e di ictus.

È chiaro che questa operazione di abbassamento delle temperature degli impianti consentirà di ricondurre a più miti consigli chi comunque otteneva temperature sopra i

24 gradi in casa pur in presenza di limiti inferiori presenterà un onere importante per chi già oggi manteneva temperature basse in casa.

Dal punto di vista degli amministratori la questione comporterà delle complicazioni molto importanti nella gestione in quanto gli impianti attuali creano grossi problemi di squilibri tra i vari condomini, squilibri che penalizzeranno ancor di più chi vive o lavora in unità abitative poco riscaldate.

Ing. Stefano Milanesi



Azioni messe in campo o previste da parte degli amministratori per contrastare il caro energia: le domande ed i risultati

APAC


Associazione Professionale Amministratori di Condominio

Nelle scorse settimane APAC ha promosso un'indagine conoscitiva sulle azioni messe in campo o previste da parte degli amministratori per contrastare il caro energia.

Di seguito le domande alla base del sondaggio e una sintesi delle principali risposte.

1 Quali soluzioni come amministratore ha allo studio per sopportare in condominio i prezzi triplicati dell'energia?

- Ho messo all'ordine del giorno, già dall'anno scorso, la richiesta di fare preventivi con diversi potenziali fornitori al fine di ottenere un miglior prezzo rispetto a quello in essere e ho fatto deliberare in tutti i Condomini che gestisco. Mi sono attenuto alle loro scelte.

- Riduzione funzionamento delle caldaie centralizzate sia in termini di giorni che di orari quotidiani. Abbassamento della temperatura di "mandata" dell'acqua. Informativa a tutti i condòmini su come utilizzare al meglio i sistemi di termoregolazione.

- Capire con il fornitore di energia se c'è la possibilità di bloccare il prezzo, anche se ormai non conviene e non ho trovato fornitori che lo propongono, ovviamente.

- Predisposte rate straordinarie il cui versamento verrà richiesto in base alla necessità.

- Rateizzare pagamenti fatture e incassi dai condomini con rate più frequenti.

2 Quali soluzioni vi aspettate dal Governo?

- Ritengo che la soluzione non sia semplice, ma anzi l'ina-

sprirsi dei rapporti Europa/Russia, la Guerra in Ucraina, ecc. non faranno altro che peggiorare il problema energetico specialmente in Italia. Deve essere presa in seria considerazione il mantenimento e per un periodo di molti più anni del Superbonus 110% pieno, certamente con i dovuti correttivi e verifica contro le frodi anche se già dichiarato da fonti ufficiali che dette frodi sono derivate dal Bonus Facciata e Bonus ristrutturazioni 50%. Gli interventi su case e condomini vecchi ed esageratamente energivori potranno consentire il contenimento dei consumi. Ad oggi i cantieri, malgrado il grande impegno e l'avvio di progetti, ecc. sono stati pochissimi in quanto è stato praticamente bloccato il meccanismo che dava la possibilità alle imprese di po-

ter eseguire i lavori in appalto e applicare lo sconto in fattura ciò a causa del blocco delle cessioni dei crediti da gennaio scorso. Il poco tempo rimasto di fatto lascerà tanti condomini con il cerino in mano.....

- Spero non sprechino soldi facendo aumentare il Debito Pubblico. Auspicio si dia finalmente impulso alle fonti rinnovabili, ai termovalorizzatori, ai rigassificatori. Mi auguro che gli incendi, che considero deleteri, non vengano rinnovati. Prima si affronta il problema, prima lo si lascerà alle spalle.

- ci aspettiamo una compartecipazione ai costi della energia o erogazioni di bonus alle singole famiglie per affrontare le spese condominiali molto elevate.

- Interventi sanzionatori per le aziende di distribuzione gas, energia elettrica e teleriscaldamento per ingiustificati aumenti.

- Un tetto al prezzo del metano e dell'energia elettrica ed un abbassamento dell'aliquota iva.

3 State predisponendo specifiche assemblee per informare i condòmini?

Molti sì generici e:

- Non specifiche assemblee, ma aggiornamento nelle as-

semblee ordinarie e aggiornamento nelle comunicazioni ai condòmini.

- Assemblee di commissioni in caso di condomini medio-grandi.

- Già inviato comunicazione di eventuali rincari

4 Avete pensato di creare una comunità energetica nel/i condominio/i?

35% Sì

65% No

Commenti:

- Non ero a conoscenza e non conosco le modalità e la possibilità, ma sarebbe un modo per ottenere un risparmio di energia e conseguentemente di costo

- Un tentativo è stato fatto ma la normativa è ancora incerta e non è stato possibile proseguire.

- Aspetto una eventuale proposta che sia davvero vantaggiosa per i Condomini.

- Le comunità energetiche nella zona di Verbania sono di fatto inesistenti.

5 Ha pensato di proporre lo sfruttamento di tutte le aree disponibili per il fotovoltaico almeno per coprire buona parte dei consumi delle parti comuni?

60% Sì

40% No

Commenti:

- le valutazioni fino ad ora fatte sono inerenti l'installazione di pannelli fotovoltaici strettamente collegati ai lavori del Superbonus 110%

- le superfici del tetto non coprono il fabbisogno e comunque alcune sono male esposte

6 Ritene che un cambiamento della normativa che allunghi i tempi dell'obbligo di riscossione (art. 1129, nono comma, c.c. specifica che "l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice".) può diminuire le problematiche di gestione?

80% Sì

20% No

Commenti:

- In ogni Condominio, per non dire in tutta Italia, la Legge è una cosa, quello che poi è la pratica quotidiana è ben di-

verso. Se agisci come vuole il Condominio vai avanti, se agisci come vuole la Legge difficilmente continui a fare l'amministratore condominiale. Se la Legge "tutelasse" l'amministratore che la fa rispettare non ci sarebbero problemi, ma se l'amministratore può essere licenziato perché applica la Legge sicuramente no. Charamente nessuno ammetterà mai, nero su bianco, una cosa del genere. Attacchi i morosi? Questi ti votano contro e perdi il Condominio. Non li attacchi? Ti votano contro gli altri. E' un continuo equilibrio molto precario. La Legge dice che devi dar seguito - ad esempio - alle direttive sulla privacy oppure sicurezza: se il Condominio non vuole spendere non si va da nessuna parte. Se stipuli il contratto senza delibera alla prima Assemblea vieni sostituito. Si potrebbe andare avanti con parecchi altri esempi.

- Alcune aziende consentono

dilazioni nei pagamenti. Naturalmente resta il problema che per fare i pagamenti serve la liquidità

- Il debito non rientrerebbe poichè si tratta di una spesa che incide notevolmente sul tenore di vita

- Troppo penalizzante la figura dell'amministratore su alcuni paragrafi dell'articolo

- La misura non inciderebbe più di tanto, non è la soluzione del problema.

7 Ulteriori osservazioni o suggerimenti

- In tutta onestà sono molto avvilita e le prospettive sono pessime. Ammiro la vs. iniziativa ma sappiamo già che a pagare saranno sempre le categorie più deboli e il paese si sta sempre più impoverendo sia in senso letterale del termine che culturale; la realtà dei condomini ben rappresenta questo

scenario!

- Non esiste un albo nazionale degli amministratori, gli onorari, in particolari dei colleghi giovani vengono proposti a costi stracciati, dovrebbero esserci dei minimali sotto cui non si può andare per gestire uno stabile.

- L'Italia è nello stato nel quale si trova perché la stragrande maggioranza degli Italiani lo vuole. Poi ci si lamenta e si scarica il problema sempre sulle spalle degli altri.

- Il governo dovrà affrontare la discussione velocemente di centrali nucleari, come in Francia.

- Occorre avere un tetto al prezzo della materia prima che sia sopportabile dalle famiglie.

Si ringraziano i tanti amministratori che hanno contribuito a questo sondaggio

Settembre 2022



Il Sondaggio: a Torino cosa ne pensano

L'occasione del momento di aggiornamento di Torino, ha permesso di discutere del tema oggetto del sondaggio ed approfondire alcuni punti e proposte.

Si è evidenziato che una delle soluzioni individuata è quella di procedere con una **maggiore rateizzazione**, aumentando la frequenza dei pagamenti e anticipando i versamenti. Peraltro, pur predisponendo più rate, si crea il problema che non vi è più aderenza tra il momento in cui si incassa e la necessità di rispettare la scadenza delle fatture da pagare (a Torino anche e soprattutto per il teleriscaldamento). Nel caso del **teleriscaldamento**, Iren sta perseguendo una **linea di tolleranza zero**, concedendo piani di rientro molto onerosi e stringenti nei termini;

La problematica sta affliggendo, in misura minore, anche la situazione delle fatture di for-

natura di energia elettrica. Anche in questo caso le **rateizzazioni sono difficili e onerose**;

Interventi governativi volti a limitare e calmierare i prezzi: sarebbe da rivedere la problematica delle differenti aliquote IVA previste per le differenti tipologie di organizzazione del meccanismo di riscaldamento. Ad esempio, i condomini "vincolati" da un contratto di **gestione calore, pagano l'IVA al 22%. Cosa ingiusta e da rivedere.**

Assemblee: in linea di massima non si convocano assemblee apposite per discutere del problema, dovendo comunque, in queste settimane, celebrare le consuete assemblee di riscaldamento autunnali.

Comunità energetiche – potrebbero essere, laddove possibili, una parziale soluzione e comunque uno stimolo ad affrontare il problema con

maggiore incisività.

Pannelli fotovoltaici: eccessiva onerosità nell'installazione e normativa penalizzante per quanto riguarda lo scambio sul posto che potrebbe essere la migliore soluzione; Finanche non cambierà qualcosa non si potrà fare nulla.

Necessità di avere degli studi standard su campioni tipo di tipologie condominiali di installazioni per comprendere bene i rapporti costi / benefici sia del consumo autonomo che dello scambio sul posto.

Eventuale revisione dei testi normativi emanati con la legge 220/2012 che impongono all'amministratore di procedere avverso i condomini morosi entro 6 mesi dall'approvazione della morosità. L'80% degli interpellati ha detto di sì e in analogia con il risultato a Torino emerge una analoga impostazione.



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 videocchiate 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

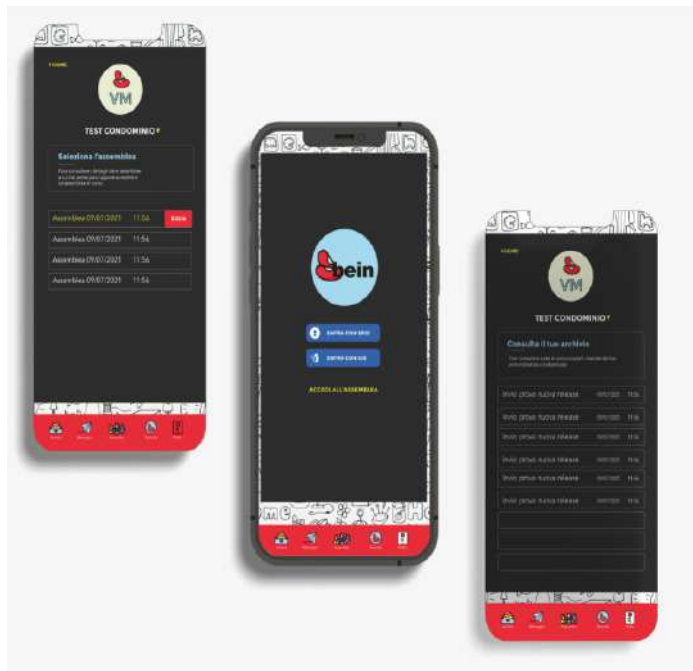
Abbattimento di costi e rischi evitabili grazie al digitale.

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.

Chi paga i debiti del condominio?

Chi risponde delle spese condominiali non pagate? I condomini sono obbligati in solido tra loro o pro quota? E’ possibile per i fornitori agire direttamente nei confronti dei condomini morosi?

Per trattare tutte le questioni, strettamente connesse tra loro, occorre tener presenti le norme di riferimento, quali l’art. 1294 codice civile (*“i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente”*), l’art. 1123 codice civile (*“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”*) e la norma cardine, l’art. 63 disp. att. codice civile (*“I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l’escussione degli altri condomini”*).

Se **verso l’esterno** il condominio assume un’unica obbligazione (è l’amministratore che, in qualità di rappresentante legale, agisce in nome e per conto del condominio stipulando contratti) nei **rapporti interni** tra condomini vige la regola della **responsabilità parziaria pro quota** (art. 1123 c.c.).

A sostegno della responsabilità pro quota dei condomini (a tutela, di conseguenza, della posizione dei condomini adempienti) si è espressa la Corte di Cassazione in una sua recente pronuncia: nel caso in cui l’obbligazione sia **divisibile**, vige il principio di parzialità (essendo solitamente i debiti contratti dal condominio di natura pecuniaria le obbligazioni sono di conseguenza

divisibili); **ipotesi residuale** resta la solidarietà tra condomini (art. 1294 cod. civ.) nel caso in cui il debito non sia divisibile (*“Pertanto, la responsabilità solidale vale solo per le obbligazioni indivisibili per natura, mentre le obbligazioni condominiali, in quanto pecuniarie, sono naturalmente divisibili e difettano del requisito dell’unicità della prestazione”* – Cass. Civ. sent. 199/2017).

Chiarito questo aspetto resta ora da comprendere se il fornitore-creditore può adire in giudizio direttamente i condomini morosi.

La giurisprudenza si è espressa in senso negativo: il titolo esecutivo deve formarsi nei confronti del condominio e, solo in un secondo tempo, escusso tale soggetto giuridico, sarà possibile rivolgersi ai singoli condomini morosi.

Il procedimento promosso dal creditore per recuperare coattivamente quanto dovuto comprende due differenti giudizi: il **processo di cognizione** e quello di



esecuzione.

Scopo della **fase di cognizione** è quella di accertare la sussistenza di un credito certo, liquido ed esigibile nei confronti di un soggetto (il debitore). Nel caso specifico legittimato a stare in giudizio è l'amministratore in qualità di rappresentante legale del condominio.

La **fase di esecuzione** (disciplinata agli articoli 483 e seguenti del codice di procedura civile) può essere attivata una volta ottenuto il titolo esecutivo (che può consistere nel titolo già in possesso del creditore oppure nella sentenza dichiarativa) e, nel caso in cui l'inadempimento permanga, concludersi con l'espropriazione forzata.

Il creditore, per poter procedere nei confronti dei singoli condomini (pro quota e in via primaria nei confronti degli inadempienti), salvo che abbia già disponibilità di un titolo esecutivo, dovrà prima di tutto incardinare un giudizio di cognizione ed ottenere una sentenza di riconoscimento del proprio credito; solo successivamente potrà dare il via all'azione esecutiva nei confronti dei singoli condomini, nei limiti di cui all'art. 63 disposizioni attuative del codice civile. Tale norma contiene infatti una sorta di **clausola di salvaguardia** per i condomini in regola con i pagamenti: prima di poter citare in giudizio i condomini virtuosi i creditori devono agire nei confronti dei non adempienti.

In definitiva, il creditore, al fine di escutere il proprio credito, dovrà munirsi di titolo esecutivo citando dapprima il condominio; potrà dunque pignorare il conto corrente condominiale (fase esecutiva; sul punto vi sono pronunce giurisprudenziali discordanti: aggredendo il conto corrente condominiale il creditore attaccherebbe indirettamente anche le quote versate dai condomini in regola con i pagamenti, aggirando di fatto la clausola di salvaguardia di cui all'art. 63 disp. att.); solo nel caso in cui le somme ivi depositate non siano sufficienti potrà agire nei confronti dei condomini morosi.

Licia Albertazzi





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



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



COME RIPARTIRE LE SPESE CONDOMINIALI SENZA TABELLE MILLESIMALI

La ripartizione delle spese condominiali e l'approvazione del rendiconto è possibile anche in assenza delle tabelle millesimali se il Condominio ha fatto ricorso a una diversa convenzione prevista dall'art. 1123, comma 1, c.c., secondo cui i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, possono decidere di determinare le quote millesimali individuando criteri diversi da quelli determinati dagli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., se rispondenti al principio di proporzionalità previsto dall'art. 1123 c.c..

La conferma arriva dal Tribunale di Palermo con la sentenza n.1336 del 29.03.2022.

La vertenza riguardava la nullità/annullabilità della delibera assembleare avente ad oggetto la ripartizione delle spese e l'approvazione del bilancio di gestione, adottata in violazione dell'art. 1123 c.c. ovvero in assenza

delle tabelle millesimali e del regolamento del Condominio.

Alcuni condòmini di uno stabile impugnavano la delibera assembleare relativa all'approvazione del bilancio di gestione e alla ripartizione delle spese eccependo la nullità/annullabilità perché adottata in violazione dell'articolo 1123 cod. civ. in mancanza di un regolamento condominiale e di tabelle millesimali, nonché la nullità/annullabilità poiché adottata in violazione dei criteri di riparto delle spese di gestione dei beni comuni di cui all'art. 1123 c.c. Il Condominio chiedeva il rigetto delle avverse domande, asserendo che la delibera impugnata era stata approvata sulla base delle tabelle centesimali di proprietà adottate all'unanimità dall'assemblea dei condòmini.

L'attenzione del Tribunale di Palermo si è, dunque, concentrata, da un lato, se inquadrare il

vizio della delibera impugnata nell'annullabilità o nella nullità; e, dall'altro, sull'effettiva sussistenza del vizio lamentato.

In merito alla prima questione, la Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 14 Aprile 2021, n.9839, ha stabilito che sono annullabili e non nulle le delibere dell'assemblea condominiale aventi ad oggetto la ripartizione tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti, in quanto esse rappresentano esercizio delle attribuzioni assembleari di cui all'articolo 1135 c.c..

Il Tribunale di Palermo, sposando l'orientamento delle Sezioni Unite della, ha inquadrato il vizio della delibera de qua nell'ambito dell'annullabilità, evidenziando però come la delibera, sebbene tempestivamente, fosse immune dai vizi indicati dagli attori.

La disciplina relativa alla ripartizione delle spese condominiali è contenuta negli artt. 1123 e 1118 c.c., nonché nell'art. 68 disp. att. c.c., il cui combinato disposto prevede chiaramente che le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza devono essere sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Pertanto, il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità

immobiliare che gli appartiene.

Il valore proporzionale viene espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di Condominio. Occorre precisare che l'adozione delle tabelle millesimali non rappresenta condicio sine qua non per la determinazione delle singole quote. Infatti, costante orientamento della giurisprudenza è concorde nel ritenere che «... *le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti*» (Cass. civ., sez. II, sentenza 15/10/2019 n. 26042).

Il criterio per determinare le singole

quote è preesistente e indipendente dalla sussistenza e predisposizione delle tabelle millesimali – che rappresentano una mera formalità –, in quanto l'art. 1118 c.c. individua detto criterio nel criterio di proporzionalità, ovvero nel rapporto tra il valore della singola unità immobiliare di cui è titolare il singolo condòmino e quello dell'intero edificio (Cass. civ. n. 5794/1983).

Pertanto, la mancata approvazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale non produce l'annullabilità delle delibere condominiali qualora i condòmini abbiano scelto di adottare un criterio di riparto alternativo rispondente comunque al principio di proporzionalità

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

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

sotteso alla disposizione di cui all'art. 1123 c.c. e dettato dall'art. 1118 c.c.. Infatti, nell'ambito del potere di autonomia riconosciuto ai condomini, questi possono convenzionalmente individuare dei criteri di imputazione delle spese su base diversa da quella millesimale, e quindi accettare che le singole quote condominiali siano determinate in modo diverso da come previsto dagli artt. 1118 e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" citata nell'all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c..

Trattasi di accordo convenzionale avente valore negoziale irrevocabile, e dunque non soggetto alla disciplina di cui all'art. 69 disp. att. c.c. relativa alla revisione. Secondo la Cassazione, in tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali: «...qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel Condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli articoli 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'articolo 69 disp. att. c.c., che

attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle.

Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condòmini), i condòmini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del Condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'articolo 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli articoli 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore

proporzionale ad esse attribuito)» (Cass. civ. sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 18487/2018, nonché Trib. Roma sentenza n. 1522/2019).

Nel caso che ci occupa, la delibera impugnata – relativa alla distribuzione delle spese comuni tra i condòmini e all'approvazione del rendiconto – era stata adottata sulla base di un accordo convenzionale deliberato nell'ambito di una precedente e diversa assemblea condominiale.

Più precisamente, con delibera assembleare adottata all'unanimità, il Condominio aveva adottato le c.d. tabelle centesimali, dando così vita alla "diversa convenzione" di cui all'articolo 1123, ovvero a un accordo negoziale irrevocabile, e dunque al di fuori del campo di applicazione dell'art. 69 disp. att. c.c. relativo alla revisione delle tabelle millesimali.

Alla luce di ciò, il Tribunale di Palermo, rigettava la domanda spiegata dai condòmini, in quanto in seno all'assemblea condominiale gli stessi avevano distribuito le spese condominiali e approvato il rendiconto sulla base di tabelle centesimali adottate all'unanimità.

Avv Valentino Giola
Viale Regina Giovanna 8
20129 Milano MI

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

WWW.GIOLAW.IT
INFO@GIOLAW.IT

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

**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,
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.

L'aggiornamento obbligatorio 2021 /

2022 è stato erogato regolarmente in presenza, nonostante le gravi difficoltà causate dalla ripresa in varie fasi del Covid.

Il 20 Settembre scorso si è tenuta una giornata di aggiornamento di 8 ore che ha completato il ciclo annuale con largo anticipo.

Il corso di formazione iniziale viceversa, avrà il proprio avvio il **18 Ottobre 2022** e seguirà

il programma ufficiale con una previsione di termine per Gennaio 2023.

Sperando che il Covid non faccia altri scherzi, abbiamo la convinzione che questa ripartenza possa consentire alla sede di Modena di crescere ulteriormente e di diventare progressivamente un punto di riferimento ed un esempio a livello nazionale.

Invito ancora 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

L'ultimo periodo di quest'anno, la sede di Torino ha rispettato tutti i tempi.

La scadenza dell'8 Ottobre per lo svolgimento di tutti i corsi di aggiornamento è stata raggiunta superando le ore fdi aggiornamento necessarie per essere in regola secondo il DM.

Questo ha comportato uno sforzo compensato peraltro dalla soddisfazione di

essere riusciti a svolgere tutta l'attività in presenza superando lo scoglio del Covid che tanto aveva ostacolato la regolare attività negli ultimi due anno. E così si riparte anche con i corsi di formazione iniziale che avranno anch'essi la caratteristica di essere svolti in presenza.

Nello stesso tempo si sono aggiunti al gruppo nuovi soci che hanno seguito il corso di formazione iniziale

in remoto svolgendo l'esame finale in presenza.

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

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.

L'attività può essere costantemente **m i n t o r a t a** attraverso il **c a l e n d a r i o** 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 (2): Pillole su come difendersi dai pericoli e dalle frodi online.

Tracker nascosti

Cosa sono i tracker nascosti? Quale scopo hanno?

Si tratta dei cookie di tracciamento.

Questi cookie vengono memorizzati in modo persistente sul PC e, una volta installati, consentono alle aziende di registrare le attività che vengono svolte sul web.

Come funzionano?

I cookie vengono salvati sul PC in occasione delle visite ai siti.

Successivamente risulta complesso eliminarli dalla macchina.

Durante il funzionamento essi tengono traccia delle attività online e possono raccogliere un numero elevatissimo di tipologie di dati.

All'interno di molte app sono nascosti tracker che monitorano le attività degli utenti in tempo reale e anche quando l'app è chiusa.

La raccolta dei dati consente la realizzazione di report molto personalizzati e dettagliati dell'utilizzatore del PC.

Questi report vengono poi venduti alle aziende che li utilizzeranno per vari scopi tra cui la porposta mirata di prodotti che possono essere di interesse.

In questo modo possono anche offrire prodotti a prezzi maggiorati rispetto a quanto avrebbero potuto fare in assenza dei dati.

Nello stesso tempo vengono bypassati gli ostacoli relativi alla

privacy.

Cosa fare?

In primo luogo il suggerimento è quello di non fornire l'autorizzazione all'utilizzo dei cookie quando si accede ai siti per i quali si ritiene che l'utilizzo sarà nocivo per noi.

In secondo luogo si ritiene che sia importante dotarsi di sistemi antitracciamento.

Nello stesso tempo è importante mascherare il proprio profilo ed eliminare la cronologia di esplorazione.

Tali funzioni possono essere usufruite attraverso l'utilizzo di VPN e / o di browser che abbiano al proprio interno queste possibilità.

Una ulteriore precauzione consiste nel controllo costante del proprio stato di privacy nei browser utilizzati.

Ing. Stefano Milanese





Responsabilità dell'Amministratore di condominio alla luce della nuova Direttiva (UE) 2184/2020 concernente la qualità dell'acqua destinata al consumo umano

Una delle questioni più discusse in ambito condominiale è quella legata alle **responsabilità dell'amministratore** circa il controllo sulla potabilità dell'acqua in condominio.

Attualmente, a livello giurisprudenziale, in termini di responsabilità legate alla potabilità dell'acqua, il **d.lgs. 31/2001** (in recepimento della Direttiva 98/83/CE), disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano, con lo scopo di proteggere e tutelare la salute umana dagli effetti negativi che derivano dalla contaminazione delle acque. All'art. 5, viene stabilito che l'ente erogatore del servizio è obbligato a verificare la salubrità dell'acqua sino al punto di consegna (contatore), mentre **l'amministratore di condominio deve assicurarsi della salubrità dal punto di**

consegna (rubinetto).

Pertanto, l'amministratore di condominio, come stabilito anche dal Ministero della Salute, ha l'obbligo di **controllare lo stato di adeguatezza e di manutenzione dell'impianto idrico condominiale.**



Il mancato intervento dell'amministratore di condominio nel caso di un cattivo stato dell'impianto e, quindi, la conseguente

insalubrità dell'acqua, nonostante i parametri fissati siano rispettati nel punto di consegna, prevede un **sistema sanzionatorio** incentrato su sanzioni di natura amministrativa pecuniaria, così come previsto dal già menzionato d.lgs. 31/2001.

Ma questa materia verrà presto aggiornata, poiché la **Direttiva (UE) 2020/2184** concernente la qualità dell'acqua destinata al consumo umano dovrà essere recepita **entro Gennaio 2023 da un decreto legislativo che abrogherà il d.lgs. 31/2001** e che includerà alcuni importanti nuovi elementi:

1. Modifica dei parametri di potabilità (riduce alcuni valori limite e ne introduce di nuovi);
2. Ribadisce l'importanza del calcio e magnesio nell'acqua ad uso alimentare;

CONSUMO UMANO DELL'ACQUA

3. Ribalta l'approccio sulla sicurezza e igiene dei materiali a contatto con l'acqua;

4. Introduce la Valutazione del Rischio del sistema di distribuzione idrico.

In sostanza, l'Amministratore di condominio sarà sempre più chiamato, da un lato a rispondere della salubrità dell'acqua in base alla nuova normativa, dall'altro

a proporre ai condòmini soluzioni che consentano di **preservare gli impianti, di migliorarne l'efficienza e di ridurre costi di gestione e manutenzione.**

In questo contesto, **Hydropath** può costituire un importante supporto in quanto si tratta di 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 opere di installazione, non comporta materiale di consumo e di manutenzione, non genera alcun spreco di acqua e presenta costi energetici bassissimi.

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

05

Ott
2022

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Torino Corso di Aggiornamento Amministratori di Condominio

Luogo: Studio Panizza - Torino, C.so G. Agnelli 20 | Città: Torino, Italia
Torino Corso di Aggiornamento Amministratori di Condominio

18

Ott
2022

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

25

Ott
2022

FORMAZIONE

Torino - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio (3)

Luogo: Torino, C.so G. Agnelli 20 Presso Studio Panizza | Città: Torino, Italia
Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

26

Ott
2022

FORMAZIONE

Milano - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio (2)

Luogo: Milano, Hotel Alga | Città: Milano, Italia
Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

29

Nov
2022

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Milano Corso di Aggiornamento Amministratori di Condominio

Luogo: Via del Mare, 93 - 20142 Milano (Italy) | Città: Milano, Italia
Milano Corso di Aggiornamento Amministratori di Condominio

Per rimanere aggiornati sugli eventi in programma e per il materiale disponibile degli eventi effettuati visitate il sito:
www.eureos.it

Confermate anche per il 2022 le quote e le agevolazioni per agli amministratori che desiderano entrare in APAC e per i familiari di Soci APAC.

Nuovo Socio Ordinario Senior

Viene inserita una nuova categoria di Socio Ordinario Senior che ha le stesse caratteristiche del Socio Ordinario ed al quale possono appartenere i Soci che hanno i requisiti per svolgere l'attività di Amministratore di Condominio alla data di iscrizione. La quota di ingresso è 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. Questa categoria di Socio è destinata in modo particolare agli amministratori che vogliono accedere ad APAC da altre Associazioni o che non appartenevano a nessuna altra Associazione pur avendo i requisiti per esercitare la Professione in modo continuativo. 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.

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



War of the Worlds
2019 · Sci-fi · 3 stagioni

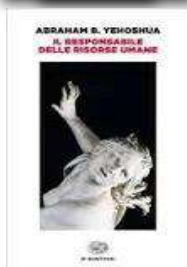
War of the Worlds è una Serie TV di genere fantascienza del 2019

Ideata da Howard Overman, con Gabriel Byrne e Daisy Edgar-Jones. Prodotto da Fox Networks Group, StudioCanal. War of the Worlds è ancora in produzione.

il drama di fantascienza è ambientato ai giorni nostri e prende spunto da The Walking Dead per raccontare un mondo in cui l'intera razza umana viene decimata dall'arrivo di un'oscura e inquietante entità extraterrestre. Si può dire che riesce ad incollarti allo schermo pur non rappresentando una novità assoluta per la cinematografia.

E' consigliabile per chi ama questo genere.
Sono state prodotte 2 stagioni.
Disney +

Libri



IL RESPONSABILE DELLE RISORSE UMANE (di Abraham Yehoshua)

Questo affascinante romanzo è uscito nel 2004 ed è ambientato a Gerusalemme, dove una donna straniera muore massacrata in un attentato suicida in un mercato. La donna viveva da sola e nessuno reclama il suo cadavere all'obitorio, nonostante lavorasse come addetta alle pulizie in una grande azienda. Un giornalista senza scrupoli imbastisce uno scandalo e tocca al responsabile delle risorse umane cercare di rimediare al danno d'immagine

Abraham Yehoshua nasce nel 1936 in una famiglia di origine sefardita. Nel 2003 ha ricevuto il Premio Tomasi di Lampedusa per il romanzo LA SPOSA LIBERATA. E' morto nel 2003 a Tel Aviv.
ET Scrittori - pp. 256 - € 12,00

(Nives Castenetto)

Libri



Carlos Luis Zafon
Marina

Barcellona, 1979-1980. Oscar Draï è un giovane studente che vive la sua adolescenza tra le mura del collegio del posto. Un giorno, passeggiando, viene attratto dalla musica di un grammofofono che lo conduce alla finestra di una casa dalla quale sottrae, involontariamente, un orologio da taschino dal quadrante scheggiato, appoggiato sul tavolo, e scappa. Qualche giorno dopo decide di riportarlo indietro; sarà in quell'occasione che conoscerà Marina e il suo enigmatico padre Germàn Blau, ex-pittore di fama. Una profonda amicizia legherà i due giovani.

Il romanzo rappresenta la loro storia e quella del misterioso caso di Michail Kolvenik.

Come tutti i romanzi di Zafon si ambienta a Barcellona ed è consigliato a chi, quella città, la conosce perchè vi ha girovagato perdendosi in tutte le direzioni e non solo attraverso i normali percorsi turistici.

Arnoldo Mondadori Editore, maggio 2009, pp. 336

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 18/25 Ottobre

MILANO 26/Ott. 9/Nov.

TORINO BUSTO ARSIZIO 27 Ott. 10 Nov.

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

LA FORMULA DEL RISPARMIO



In un mondo tecnologico in continua evoluzione Riello, marchio italiano con cento anni di esperienza nella climatizzazione, accetta la sfida di continuare a produrre apparecchi e sviluppare soluzioni tecniche in grado di soddisfare le più moderne esigenze impiantistiche.

Grazie all'interazione tra i vari vettori energetici (pompe di calore elettriche, generatori a condensazione e solare termico) possiamo proporre al mercato sistemi ibridi certificati **Factory Made**.

Queste soluzioni impiantistiche possono dare risposte concrete alla necessità di migliorare la prestazione energetica dell'edificio al fine di raggiungere il salto di due classi come richiesto per accedere al **SUPERBONUS 110%**.



Per dubbi e domande **CONTATTACI**



LA FORZA DELLA RETE

Riello vanta un sistema-rete che non ha uguali sul territorio italiano e che rappresenta uno dei suoi valori principali ed un pilastro della propria cultura sociale.

RIELLO
Energy For Life

SISTEMA DI ANCORAGGIO MOBILE:

DEDICA DUE MINUTI ALLA TUA SICUREZZA!



SYAM è un dispositivo di ancoraggio temporaneo, ideato per installatori di serramenti e tende da sole, che permette di coniugare sicurezza e produttività. In soli due minuti, il SYAM è montato e pronto ad essere utilizzato. Facile da trasportare, accompagnerà i Vostri collaboratori sui loro cantieri per gli interventi in quota.

I VANTAGGI DI SYAM:

- Dispositivo trasportabile in un comodo zaino
- 2 persone possono lavorare collegate contemporaneamente
- Le mani dell'operatore restano libere
- Nessuno sforzo esercitato sul soffitto: utilizzabile anche su controsoffitti
- Nessun danno o sporcizia sul luogo di lavoro
- Può essere utilizzato in diverse configurazioni: direttamente davanti al luogo di intervento o a distanza
- Leggero (15kg)
- Fino a 4,20m di altezza
- Norma DPI III categoria – EN 795 Tipo B : 2012

RIVENDITORE AUTORIZZATO ITALIA:

 **GAMESYSTEM**

Via Sirtori 13/B, 20017 Rho MI
02.33576551
contatti@gamesystemitalia.it
www.gamesystem.com/it



Contattateci per una **dimostrazione gratuita** presso la Vostra azienda o sito operativo