Professione Immobiliare

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

Anno 16 n. 39 - Luglio Agosto Settembre 2022

Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio

Lavoro occasionale: ancora nuove regole

HOMELYFE
PATRIMONIAL SOLUTIONS

SUPERBONUS 110%: frodi, truffe e...

IMMISSIONI IN CONDOMINIO

Amministratori di condominio:
- Convegni di aggiornamento
- Corso di formazione iniziale

APAC: Milano Modena Torino Lecce Padova Pescara Genova

eu re os

Poste Italiane Spa - Sped. abb. postale DL 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n.46) art. 1 comma 1, DCB Milano

APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

SOMMARIO

EDITORIALE 4
Dobbiamo prepararci a contrastare l'inflazione a doppia cifra? 4
Novità e Burocrazia (inutile?) 5
USCIREMO DAL TUNNEL? (19) 5
Imprese che intendono avvalersi di prestazioni di lavoro autonomo occasionale Aggiornamento. 5

CONSULTA NAZIONALE 6
Consulta Nazionale delle Associazioni di Amministratori di Condominio: Lettera al Ministero della Giustizia 6

Superbonus 110%: frodi, truffe 7

E gli altri cosa fanno 8

QUESTIONI GIURIDICHE E AMMINISTRATIVE 9
Cosa si può fare e cosa no.
Comportamenti (legittimi e illegittimi) di utilizzo delle parti comuni
LA PAROLA ALL' AVVOCATO 1 11
Immissioni in Condominio

TRATTAMENTO ACQUA BIOHEALTY WATER, LEGIONELLA E CALCARE: UNA SOLUZIONE CONCRETA IN AIUTO ALLE RESPONSABILITA' DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI 14

APAC MODENA 17
MODENA: aggiornamenti
APAC TORINO 19
SEDE APAC TORINO

Cybersecurity: Pillole su come difendersi da una tra le molteplici tecniche utilizzate per le frodi online: Tentativi di frode 21

ENERGIA IN CONDOMINIO: INSIEME SRLS 22
CONHIVE: L'APP DEL CONDOMINIO 23

ATTIVITA' EUREOS 2022 24
NOTIZIE 25
RECENSIONI 26
LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI 27

In copertina:
foto Milanesi: Orta San Giulio

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 nè 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 38 di Professione Immobiliare
Aprile Maggio Giugno 2022
hanno collaborato:

Stefano Milanesi, Marco Ognibene, Nives Castenetto, Giancarlo Parola, Valentino Giola, Licia Albertazzi, Luca Malfanti Colombo, 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.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 Immobilare 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

Dobbiamo prepararci a contrastare l'inflazione a doppia cifra?

Cari Soci,

sembrerà banale, ma anche questa volta, la domanda inserita nel titolo di questo editoriale ha una sola ed unica risposta: sì.

Basta osservare quanto accade quotidianamente in tutti i contesti.

Un normale confronto dei prezzi delle merci acquistate nei supermercati fa emergere in modo semplice il fenomeno nelle due modalità più visibili:

- prezzi che sono aumentati mediamente del 20/30 %

- diminuzione delle quantità nelle confezioni.

Spesso le due cose si sommano, facendo crescere i prezzi anche del 40%.

Questo fenomeno va detto che si era manifestato anche prima del 24 Febbraio 2022, data di inizio della guerra in Ucraina.

Se spostiamo il mirino su un ambito a noi più congeniale, troviamo che mesi prima si era manifestata una rivoluzione dei prezzi in edilizia causata dall'altissima domanda legata al

Superbonus 110%: ponteggi, materiali isolanti, ecc. sono diventati merce rara e quindi costosissima.

La somma di tutti questi fenomeni (ed ho tralasciato i carburantiche hanno avuto incrementi indicibili e spesso non giustificati) crea una bolla che può scoppiare nelle nostre mani con violenza in termini brevissimi.

Le morosità condominiali cresceranno e con queste le difficoltà degli Amministratori costretti ad inseguire situazioni non facili.

E' chiaro che, come sempre abbiamo fatto, un ruolo importante nel limitare i danni lo si può svolgere, riducendo i costi di gestione dei condomini, abbattendo gli sprechi e radunando intorno a se i fornitori per impostare dei piani per ridurre i costi.

E' molto difficile farlo, ma chi riesce in questo compito, acqusirà sempre più fiducia e....m mandati.

A voi il giudizio.

Ing. Stefano Milanesi

Presidente APAC

Presidente LISIAI

USCIREMO DAL TUNNEL? (19)

Attività dei lavoratori autonomi occasionali: ulteriori novità

Gentili Soci,

il 30 aprile termina il periodo transitorio durante il quale risulta ancora possibile effettuare la comunicazione a mezzo e-mail per i soggetti che impiegano lavoratori autonomi occasionali. L'obbligo potrà essere assolto solo tramite modalità telematica tramite l'apposita piattaforma.

Con un Comunicato del 24/03/2022 il Ministero del Lavoro aveva annunciato l'avvio a partire dal 28/03/2022 del nuovo applicativo relativo alle comunicazioni obbligatore delle prestazioni occasionali. La nuova applicazione è disponibile sul sito del Ministero del Lavoro al link https://servizi.lavoro.gov.it/Public/login?retUrl=https://servizi.lavoro.gov.it/&App=ServiziHome.

Per eseguire l'accesso è necessario essere muniti delle credenziali SPID del legale rappresentante della società, i dati da inserire della piattaforma sono i medesimi rispetto alla comunicazione prevista via mail (vedi comunicazione precedente e articolo su Professione Immobiliare 38).

Pertanto, sino al 30/04/2022 sarà possibile continuare ad effettuare la comunicazione anche a mezzo e-mail. Viceversa dal 01/05/2022 l'unico canale valido per assolvere tale obbligo sarà quello telematico messo a disposizione al link indicato.

APAC
Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

eureos SUPPORT CENTER
AGGIORNAMENTO

Consulta Nazionale delle Associazioni di Amministratori di Condominio:

Lettera al Ministero della Giustizia

Al Ministero della Giustizia

Gent.ma Marta Cartabia
Ministra della Giustizia - Repubblica Italiana

Gent.ma Onorevole Anna Macina
Sottosegretaria di Stato Ministero della Giustizia - Repubblica Italiana
Gent.mo Onorevole Francesco Paolo Sisto
Sottosegretario di Stato Ministero della Giustizia - Repubblica Italiana

La presente a nome della Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio, composta dai Presidenti delle Associazioni ABICONF, AIAC, ANAMMI, ANAPI, APAC e ARAI, costituita con lo scopo di rappresentare e tutelare la professione e gli interessi della categoria degli Amministratori di Condominio.
Siamo qui a chiedere un incontro ufficiale per discutere riguardo la tematica della formazione degli amministratori di condominio, regolata attraverso il Decreto Ministeriale 13 agosto 2014, n. 140.
Data l'importanza della professione di amministratore di condominio, la Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio ritiene che la formazione professionale sia un punto fondamentale sul quale sarebbe opportuno discutere.
Negli ultimi anni, un numero sempre più ampio di enti associativi o scuole di formazione propongono corsi di formazione mirati ad intraprendere la professione di amministratore di condominio, ma riteniamo opportuno chiedere di attuare maggiori controlli sulla regolarità

degli enti, dei responsabili scientifici e degli stessi corsi di formazione ed aggiornamento proposti.

Inoltre, è nostra intenzione discutere su alcuni punti, che riteniamo essere importanti, inerenti al Decreto Ministeriale 13 agosto 2014, n. 140, onde perseguire una maggiore professionalità e garanzia per coloro che intendono approcciarsi alla professione di amministratore di condominio.
La nostra intenzione è quella di poterci confrontare per valutare possibili soluzioni e integrazioni a quelle che riteniamo essere i punti focali nell'ambito della formazione professionale, affinché la categoria degli amministratori di condominio possa essere tutelata e nondimeno possa essere tutelato il lavoro delle Associazioni di Amministratori di Condominio, regolarmente iscritte all'elenco del MISE e autorizzate al rilascio degli attestati di qualità, le quali, quindi, operano in modo conforme alle prescrizioni normative.

Certi di un Vs gentile riscontro, porgiamo cordiali saluti
I Presidenti di ABICONF, AIAC, ANAMMI, ANAPI, APAC e ARAI

ABICONF www.abiconf.it
AIAC www.aiacondomini.it
ANAMMI www.anammi.it
ANAPI www.anapi.net
APAC www.apacitalia.it
ARAI www.arai.it

www.consultaamministratoricondominio.it/ info@consultaamministratoricondominio.it

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.

Superbonus 110%: frodi, truffe e....

Introdotto a Maggio 2020 dal Governo Conte, il Superbonus 110% si presentava come la rivoluzione che doveva consentire finalmente di risanare il patrimonio edilizio Italiano e contemporaneamente dare il via alla campagna di risparmio energetico che tanto sarebbe stata importante in questo momento sia per risollevare le sorti dell'economia sia (a posteriori) per ridurre la nostra dipendenza energetica da fonti fossili (straniere).

Fatto sta che a distanza di non molto tempo il tutto si é trasformato per qualcuno in uno strumento per altri fini (vedi indagini della Guardia di Finanza che pare abbiano fatto emergere colossali truffe allo Stato per 5,6 Miliardi di euro), mentre per altri si è traformato in un calvario con pellegrinaggi da un ufficio all'altro per sbloccare pratiche inestricabili.

E mentre gli onesti vagavano qua e là per risolvere inestricabili situazioni, centinaia di imprese dopo avere stipulato contratti di ristrutturazione, hanno incassato gli anticipi e sono spariti nel nulla.

Molto illuminante risulta l'articolo di Panorama del 29 Giugno 2022 intitolato proprio "La rapina del Secolo: Superbonus 110 e frode".

Ma il danno non finisce qui.

Molti al Superbonus hanno creduto e sono andati avanti superando tutti gli ostacoli burocratici e facendo anche partire i lavori. Molti altri sono ancora in sospeso, ma hanno speso parecchie risorse per arrivare a potere avviare i lavori.

Ma ecco che si presenta il conto e tutto si blocca.

I soldi non ci sono più e si stringono le maglie.

Superbonus 110%

Risultato: cantieri aperti, lavori a metà e tutto sospeso perchè non c'è più nessuno che paga. Oppure professionisti che sono stati coinvolti con incarichi finalizzati ad ottenere il Superbonus sognato e stop, abbiamo scherzato.

E chi pagherà questa ridicola e pericolosa situazione? Come al solito gli onesti cioè i condòmini che si vedranno richiedere cifre folli e fuori mercato per chiuidere i conti e ancora tutti noi a cui verranno proposti i fatidici crediti proprio da quelle Banche che se li troveranno in pancia e li proporranno come pacco regalo scontato come investimento (chissà magari ci azzecchiamo).

Fatto sta che il Governo ha detto basta, non ci sono più soldi e il dramma si è profilato con tutta la propria forza.

Aspettiamo qualche mese per vedere i risultati, ma nubi sempre più nere si profilano all'orizzonte.

Ing. Stefano Milanesi

E gli altri cosa fanno?

Svizzera

Il parco immobiliare Svizzero consuma circa il 45% dell'energia totale.

Esiste un programma di sostegno pubblico che negli ultimi tempi ha visto incrementare il numero di domande di accesso in modo importante.

La densità abitativa è molto ridotta e quindi le domande arrivano in particolare da case mono - bi familiari che, oltre ad assorbire molta energia, consumano molto territorio per abitante.

Le spese per il miglioramento energetico ammontano a svariate decine di migliaiai di franchi.

Si calcola che in tutta la Svizzera ci siano almeno 1.000. 000 di abitazioni che necessitano di un risanamento energetico.

Il dibattito è molto forte e alcune stime parlano di una necessità di investimento di 1 Miliardo di franchi annui che alcuni ritengono debbano gravare sulle casse pubbliche.

Le critiche che vengono avanzate riguardano il fatto che pare che la Svizzera non abbia un piano concreto per rispettare i propri impegni internazionali per limitare il riscaldamento globale entro i 1,5 gradi.

Non ha aiutato in questo la bocciatura della legge sulla CO2.

In questa ottica peraltro il Canton Ticino ha impostato il nuovo programma di sostegno valido per il quinquennio 2021 - 2025 (in base alla disponibilità di fondi) destinato a dare la possibilità di usufruire di incentivi e detrazioni fiscali destinati ad abbattere i costi sostenuti in ottica di mantenimento del valore immobiliare e di ecosostenibilità.

APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

Cosa si può fare e cosa no. Comportamenti (legittimi e illegittimi) di utilizzo delle parti comuni

I pianerottoli, gli androni, i lastrici solari, le scale: queste sono alcune delle **parti comuni** dell'edificio, quelle zone cioè liberamente fruibili da tutti i condomini, i cui oneri di manutenzione sono suddivisi in maniera proporzionale tra i proprietari.

Proprio perché, in linea generale, si tratta di luoghi accessibili da tutti i condomini, potrebbero verificarsi situazioni di abuso.

La legge non indica in dettaglio quali siano gli usi consentiti. Essa si limita ad una descrizione "in negativo", imponendo determinati **limiti di utilizzo** (limiti che, normalmente, sono rappresentati dal diritto all'uso del bene comune da parte del singolo condomino). Sono dunque sanzionati tutti quei comportamenti che, in assenza di cause di giustificazione o previsioni particolari, escludono gli altri condomini dal godimento della cosa comune.

La giurisprudenza, nel tempo, ha elaborato copiosa casistica (soggetta pur sempre a modifiche ed aggiornamenti). Il giudice, quando adito, dovrà risolvere la controversia sulla base di una valutazione caso per caso.

Il **regolamento condominiale**, approvato all'unanimità, può ben prevedere quali siano i comportamenti consentiti e quali no. Dunque, oltre ai normali limiti dettati dal buon senso, sono i condomini stessi che possono regolamentare specificamente l'utilizzo di un determinato bene comune.

Ad esempio è certamente possibile poggiare un portaombrelli o una pianta sul pianerottolo, accanto alla propria porta d'ingresso; stendere i panni sulla terrazza, a condizione di non impedire il libero ingresso e la fruizione della stessa da parte degli altri condomini; ma non è sicuramente possibile parcheggiare un motorino o una bicicletta nell'androne, né chiudere uno spazio comune con un cancello o, ancora, trasformare il lastrico solare in terrazzo privato.

Altri **comportamenti da considerarsi illegittimi**, a titolo esemplificativo, sono: l'utilizzo della terrazza condominiale per feste private; piantare dissuasori di parcheggio o installare catene nel cortile condominiale per delimitare un posteggio auto; dotare l'ascensore di montacarichi quando l'installazione dello stesso potrebbe pregiudicarne il funzionamento; abbattere parte della recinzione esterna dello stabile per creare un passaggio finalizzato al raggiungimento di proprietà privata; installare fioriere, tavolini e sedie (ad esempio, da parte di un condomino titolare di

attività commerciale) salvo che il regolamento condominiale preveda diversamente.
In generale, dunque, si può affermare che è possibile utilizzare e sfruttare determinate parti comuni a patto che l'uso del singolo non ostacoli il godimento da parte degli altri condomini o che l'intervento non ne modifichi la destinazione d'uso. E' fondamentale distinguere quegli interventi a seguito dei quali il bene ne risulti migliorato e liberamente fruibile da quelli in cui, al contrario, ne risulti pregiudicato l'accesso e il godimento comune.

Come agire nei confronti del condomino che si comporta illegittimamente?

La situazione dovrà essere tempestivamente segnalata all'amministratore (si ricorda come in caso di inerzia degli altri condomini, decorsi vent'anni dall'adozione del comportamento illegittimo, possa intervenire usucapione) il quale, sulla base della normativa vigente e del regolamento di condominio, intimerà il condomino a liberare la zona comune occupata e/o a cessare il comportamento illegittimo. Nel caso in cui, nonostante la/le diffide, il privato perseveri nel comportamento non legittimo, il condominio potrà agire giudizialmente.

L'uso esclusivo di parti comuni

Abbiamo visto come, in linea generale, sia illegittimo pregiudicare la libera fruizione degli spazi comuni da parte di tutti i condomini. Vi sono tuttavia casi in cui il godimento degli spazi comuni può essere limitato. Tali situazioni, **del tutto eccezionali**, trovano legittimazione nella legge o nel regolamento condominiale.

Un esempio importante è costituito **dall'utilizzo esclusivo del sottotetto** da parte dell'inquilino dell'ultimo piano quando lo stesso espleti funzione specifica (come isolare termicamente l'appartamento dell'ultimo piano), purchè non venga creato un vano autonomo.
E' importante rilevare come, anche in questi casi, la ripartizione delle spese condominiali rimanga comunque proporzionalmente a carico di tutti i condomini.

Dott.ssa Licia Albertazzi

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

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

IMMISSIONI IN CONDOMINIO

Problema molto diffuso in Condominio è quello relativo alle immissioni provenienti dai vicini.

L'art. 844 c.c. non pone un divieto tout court di immettere, ma tende ad assicurare la convivenza pacifica nel godimento di proprietà vicine: "il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità , avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma, l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tenere conto della priorità di un determinato uso".
Dalla lettura della norma emerge che l'autorità giudiziaria debba provvedere alla risoluzione dei conflitti derivanti da usi incompatibili di proprietà immobiliari vicine facendo ricorso a tre criteri:

- la normale tollerabilità;
- il contemperamento tra esigenze della produzione e ragioni della proprietà (entrambi obbligatori);
- la priorità d'uso (facoltativo).

La normale tollerabilità deve essere intesa come soglia oltre la quale l'immissione diventa illecita: se sono superati i limiti dettati dalla normativa speciale (in materia di aria, acqua, rumore, ecc.), l'evento immissivo è sicuramente intollerabile.

Il limite della normale tollerabilità ha carattere relativo, nel senso che deve essere individuato caso per caso: "con riguardo al caso concreto tenendo conto delle condizioni naturali e sociali dei luoghi e delle abitudini della popolazione" (Cass. civ., 3 agosto 2001, n. 10735; Cass. civ., 11 novembre 1997, n. 11118; Cass. civ., 29 novembre 1999, n. 13334).
Su questo argomento, molto chiara è una sentenza della Cassazione del 29 ottobre 2015, n. 22105, che si occupava di un giudizio avente ad oggetto le immissioni derivanti dall'uso di una lavatrice in condominio. Il proprietario di un appartamento citava in giudizio il proprietario dell'immobile del piano superiore, lamentando l'intollerabilità dei rumori provenienti in particolar modo dalla lavatrice, collocata in una stanza esattamente corrispondente alla camera da letto dell'attore; questi ne chiedeva dunque o l'eliminazione o l'attenuazione entro i limiti di tollerabilità, unitamente alla richiesta di risarcimento del danno.
Nel rigettare il ricorso, la Corte ha chiarito che i parametri di cui alla legislazione speciale "pur potendo essere considerati come criteri minimali di partenza [...], non sono necessariamente vincolanti per il giudice civile, che, nello stabilire la tollerabilità o meno dei relativi effetti nell'ambito privatistico, può anche discostarsene, pervenendo al giudizio di intollerabilità, ex art. 844 c.c. , delle emissioni, ancorché contenute in quei limiti, sulla scorta di un prudente apprezzamento che consideri la particolarità della situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica (posta preminentemente a tutela di situazioni soggettive privatistiche, segnatamente della proprietà" (Cass. n. 22105/2015).
L'uso non frequente e in momenti diversi dal riposo notturno esclude

l'obiettiva intollerabilità del rumore prodotto: infatti, in sede di consulenza tecnica, era stato sì accertato che la lavatrice producesse dei rumori superiori ai valori fissati quale limite di tollerabilità delle immissioni rumorose, ma l'attore-ricorrente non aveva dato prova che i lavaggi avvenissero con particolare frequenza o in momenti della giornata destinati al riposo.
Sul medesimo oggetto, il Tribunale di Monza (24 novembre 2021, n. 2161) che ha rigettato la domanda di alcuni condomini, che avevano chiesto di inibire alla vicina di casa l'uso degli elettrodomestici prima delle ore 08:00 e dopo le ore 22:00. Il giudice ha ritenuto che, nel caso specifico, non siano state fornite prove sufficienti a dimostrare il carattere "intollerabile" dei rumori e l'uso degli elettrodomestici fuori in orario non consentito.
Inoltre, la condizione dei luoghi deve essere presa in considerazione al fine di valutare se l'immissione sia o meno intollerabile, distinguendo tra aree a destinazione residenziale, agricola o industriale: si osserva infatti al riguardo come "per stabilire se le immissioni che si propagano dall'immobile del vicino su quello altrui superano la normale tollerabilità, occorre avere riguardo alla destinazione della zona ove sono situati gli immobili, perché se è prevalentemente abitativa, il contemperamento delle ragioni della proprietà con quelle della produzione deve esser effettuato dando prevalenza alle esigenze personali di vita del proprietario dell'immobile adibito ad abitazione rispetto alle utilità economiche derivanti dall'esercizio di attività produttive o commerciali nell'immobile del vicino" (Cass. civ., 18 aprile 2001, n. 5697).

Pertanto, le immissioni sono consentite a patto che:
- non superino la normale tollerabilità;
- non ledano il diritto alla salute;
- rispettino i limiti dettati dalla legislazione speciale (es., norme sull' inquinamento acustico).

Ne consegue che le immissioni possano essere distinte in:
- lecite, ossia rientranti nella soglia della tollerabilità (art. 844, comma 1, c.c.), in quanto derivate da un uso normale della cosa e causative di semplici molestie, che

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

debbono essere tollerate;

- intollerabili, ma lecite (art. 844, comma 2, c.c.), eventi che superano la soglia della tollerabilità e producono un danno patrimoniale al fondo vicino, ma che non possono essere vietati in quanto ricollegabili ad esigenze produttive delle imprese, corrispondenti alle necessità di un certo tipo di società;
- dannose e illecite, ossia immissioni che superano - come le precedenti - il limite della normale tollerabilità, ma non trovano alcuna giustificazione in ragioni di tipo economico-sociali.

Le immissioni acustiche

Con specifico riferimento al contesto condominiale le possibili attività immissive incontrano un duplice limite: la normale tollerabilità e le previsioni regolamentari.
Infatti, l'art. 844 c.c., anche se originariamente dettato per la tutela della proprietà fondiaria a fronte di eventi immissivi dannosi, si applica ora - per giurisprudenza ormai costante - anche in riferimento alle c.d. immissioni abitative, ossia quando un condomino dia luogo ad immissioni moleste o dannose materiali o immateriali, dirette o indirette, nella proprietà degli altri condomini.

Le immissioni acustiche in condominio: il regolamento di condominio

Le clausole contenute nei regolamenti condominiali possono introdurre disposizioni più severe della normativa di cui all' art. 844 c.c., ed imporre divieti assoluti e tassativi di svolgimento di determinate attività: si afferma infatti che "qualora i condomini, con il regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci, in materia di immissioni, con norma più rigorosa di quella dettata dall' art. 844 c.c. , che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento" (Cass. civ. 14 novembre 1978, n. 5241).
Va al riguardo ribadito che le restrizioni di natura contrattuale alle facoltà di un condomino inerenti l'unità immobiliare e contenute nel regolamento di condominio, sono legittime a condizione che risultino formulate in modo espresso o comunque non equivoco.
Nella realtà, è molto più frequente il generico divieto regolamentare di svolgimento, nei locali di proprietà esclusiva, di "attività propaganti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità", oppure di attività idonee a pregiudicare il decoro, la tranquillità e l'abitabilità dell'edificio.
E, sulla scorta di tali previsioni, l'assemblea può legittimamente impedire che una delle unità immobiliari sia destinata, ad esempio, a discoteca o a sala da ballo o, in generale, ad attività di svago idonee a compromettere la quiete degli abitanti del condominio (Cass. civ., 23 gennaio 1989, n. 397 ; Cass. civ., 27 maggio 2011, n. 11859.

Se il regolamento condominiale contrattuale stabilisce che non si possano collocare nell'edificio attività che possono arrecare disturbo o molestie alla tranquillità dei singoli condomini, all'interno di quel condominio non si potrà ad esempio immaginare di aprire, o proseguire, l'attività di un bar (Trib. Milano 21 ottobre 2015, n. 11944).
Nel caso in questione, in seguito a consulenza tecnica di parte che di consulenza fonometrica era emerso che l'attività in questione - che proseguiva fino a tarda ora, con rumori e schiamazzi continui provenienti dai tavolini collocati all'esterno del locale - cagionasse immissioni moleste. In particolare, il giudice aveva accertato che:

- il regolamento condominiale, così come dimostrato dalla documentazione in atti, prevedeva apposita clausola che vietava l'esercizio di attività moleste nell'edifico;
- l'esercizio dell'attività di un bar violava il divieto regolamentare;
- dallo svolgimento di detta attività nei locali facenti parti dell'edificio condominiale, soprattutto durante le ore notturne, derivavano rumori e schiamazzi provocati dalla sosta degli avventori del bar ai tavolini esterni;
- le titolari del bar avevano consentito immissioni rumorose che superavano la normale soglia di tollerabilità.

Avv. Valentino Giola

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

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

WWW.GIOLAW.IT
INFO@GIOLAW.IT

BIONATURAL GROUP SRL P. IVA E CF 09712360966
SEDE E UFFICI OPERATIVI: VIA MONTE NAPOLEONE N° 8
MILANO, 20121 (ITALY) TELEFONO: +39 0292220233
MAIL: INFO@TRATTAMENTOACQUABIONATURAL.COM
SITO:HTTPS://TRATTAMENTOACQUABIONATURAL.COM

TRATTAMENTO ACQUA BIOHEALTY WATER, LEGIONELLA E CALCARE: UNA SOLUZIONE CONCRETA IN AIUTO ALLE RESPONSABILITA' DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Il "sistema acqua" è un bene prezioso che va gestito con logiche preventive evitando post interventi con costi abnormi non sempre risolutori, difficilmente poi da giustificare ai propri clienti condomini: ancora meno se l'amministratore non ha ottemperato alle disposizioni di legge riguardo le linee guida per la lotta alla Legionellosi con conseguenze logiche civili e penali.

Come tutelare nei migliori dei modi l'Amministrazione di condominio, diminuire i costi gestionali, prevenire il calcare, non alterare l'acqua e proteggere al meglio dalla legionella nel rispetto delle normative vigenti è stato uno stimolo interessante per gli ingegneri e tutti i collaboratori del progetto Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water: la soluzione tecnologica innovativa, volendo 4.0 già disponibile non utilizza sale, rigenerazioni d'acqua, elettricità, manutenzioni straordinarie, non cambia il Ph e le proprietà organolettiche ed è preventiva per la lotta alla Legionellosi.

BIONATURAL GROUP SRL che ha oggi un'esclusiva del brevetto internazionale Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water si occupa di trattamento delle acque nei seguenti settori: CONDOMINIALE, DOMESTICO ED INDUSTRIALE, PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E MILITARE e potete approfondire aspetti tecnici e legislativi al seguente indirizzo https://trattamentoacquabionatural.com o chiamare al telefono al 02 92220233.

Dice Marco Dell'Orco, responsabile termotecnico degli impianti e uno dei titolari del progetto "Non è un caso che anche la Marina Militare Italiana, insieme a numerosi clienti come la catena NH Hotels e vincitore del PNRM2020 dopo aver testato per oltre 6 anni il nostro sistema, risparmio, controllo e sicurezza con un'unica soluzione senza inquinare l'acqua", **analizzato e sottoposto a verifica dall'Università di Studi di Catania, Dipartimento di Scienze Mediche, Chirurgiche e Tecnologie Avanzate, "G.F. Ingrassia" e dall'Università di Genova al DIME, dipartimento ingegneria meccanica energetica e dei trasporti ed infine l' Ospedale del Mare di Grosseto, ed ancora vincitore del premio ESPA Innovation Awards Medical SPA 2018 inerente il trattamento acque termali, Hotels e SPA**.

Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water utilizza i gas nobili alimentari o superiori a livello ospedaliero che già respiriamo (CO_2, Azoto, Elio allo stato puro per esempio) o che utilizziamo nelle confezioni che troviamo nei supermercati o nelle bibite: questi vengono insufflati tramite un piccolo tubicino di plastica alimentare nella tubatura principale dopo il contatore attraverso un miscelatore gas meccanico progettato e costruito secondo la normativa EN ISO 2503-ISO 9001. **Ogni volta che qualche vostro condomino richiede acqua il sistema, in maniera proporzionata al quantitativo di acqua richiesto, eroga il quantitativo di gas che si dissolve in pochi centimetri di tubatura in totale biosicurezza mette anche in maggior tutela normativo l'amministratore condominiale utilizzando "la miglior tecnologia disponibile"**, come previsto per legge.

Ma quali sono i risultati e perché risulta vincente Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water per tutti a partire dall'Amministratore Condominiale? Risulta preventivo e ottimizza la soluzione preventiva allo sviluppo sia per la Legionella che il calcare, suo habitat ideale, che le obsolete tecnologie odierne fanno fatica a risolvere in quanto lo stesso calcare è un ottimo isolante per il calore e un discreto filtrante chimico.

Tenere pulite le tubazioni oltre trattare l'acqua inoltre significa risparmiare e ancora il sistema Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water viene in aiuto all'Amministratore nei bilanci con certezze sui costi gestionali precisi al metro cubo essendo a consumo (1mc acqua=1 mc di trattamento gas), in un momento di attenzione sull' aumento delle materie

prime: l'accumulo di calcare ci costringe inoltre a consumare più energia per il riscaldamento (indicativamente circa il 15% in più di gas ogni millimetro di calcare ostruendo i tubi) e un invecchiamento precoce di corrosione ed usura della stessa caldaia avrà un aggravio di lavoro di sforzo e si rovinerà prima con conseguenze di più manutenzione ed immissione di CO2 in inquinamento in antitesi con il trend delle politiche ambientaliste e le normative attuali.

L'acqua inoltre andrà nelle tubature fognarie delle braghe condominiali prima o poi e l'azione del sistema **Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water** non si esaurisce in quanto aiuterà a pulire le stesse dalle problematiche legate al calcare senza inquinare, come fanno invece i sistemi tradizionali a sale o trattamenti chimici vari, fiume e laghi e riserve idriche sotterranee ma utilizzando invece solo l'acqua che già utilizza il condomino.
Tutto qui direte voi ma gli ingegneri italiani si sono superati: l'ossidazione delle parti metalliche che favoriscono il nascere del fenomeno delle correnti galvaniche o "vagante" che possono letteralmente bucare i metalli, indipendentemente che siano tubazioni, caldaie o caloriferi viene contenuta in quanto i gas nobili agiscono sul calcare anodo / catodo ed isolano contemporaneamente l'ossigeno libero disciolto: anche quindi contro la più famosa ruggine e con essa la produzione dei ferrobatteri, virus , alghe e altri patogeni che sono cibo e fonte di sviluppo esponenziale assieme al calcare per la famigerata Legionella: **l'Amministratore Condominiale ha oggi con Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water Biohealty una soluzione concreta a disposizione sostituendo l'esistente e ragionando in maniera preventiva.**

Come funziona da un punto di vista rischio biologico e quali sono le disposizioni di legge in materia di sicurezza delle acquee sulla Legionella in sintesi è presto detto.

La soluzione Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water è preventiva per la riduzione della LEGIONELLA come richiesto dalle LINEE GUIDE PER LA PREVENZIONE E IL CONTROLLO ALLA LEGIONELLOSI e D.lgs 81/2008, contrastano fortemente in prevenzione il formarsi del calcare miscelandosi nell'acqua solubilizzando lo stesso, anche quello già presenti attaccato alle condutture e nelle caldaie dove essa maggiormente si sviluppa: di fatto quindi elimino a monte indirettamente il motivo principale dove la legionella si sviluppa nelle tubature: il calcare è l'habitat ottimale per la Legionella. La condizione per cui avvenga la soluzione preventiva è la quantità già presente di cloro libero minima di legge che deve essere presente nell'acqua proveniente dall'acquedotto che è di 0,2mg/litro fino al punto acqua più lontano dello stabile.

Il sistema Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water agisce nei confronti dei batteri presenti nell'acqua tipo la legionella in maniera indiretta con i gas iniettati nell'acqua perché rendono solubili i depositi di qualunque natura, compreso il biofilm, e ne evitano la formazione. Il biofilm è un micromondo protetto da uno strato di gel composto da microorganismi (virus, batteri, funghi, alghe, gram positivi e negativi) che si forma nelle tubature a contatto con acqua. L'incorporazione degli agenti patogeni, tipo la legionella, nel biofilm, protegge spesso questi dall'azione dei disinfettanti utilizzati, tipo l'ipoclorito di sodio o altro, in quanto non li rende direttamente esposti all'azione che li inibirebbe. L'azione pertanto del sistema Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water è da ritenersi preventivo solubilizzando il calcare, **l'habitat della Legionella e altri patogeni, in quanto rende efficace il sistema di igienizzazione utilizzato** (cloro dell'acquedotto) se mai ce ne fosse bisogno. **Una piccola premessa che deve far riflettere l'amministratore è che spesso la stessa Legionella è difficile da riconoscere dal personale sanitario e come preventivamente eliminarla e questo aggrava le conseguenze postumi legali in caso di contagio.**"A volte possono essere presenti sintomi gastrointestinali, neurologici e cardiaci; alterazioni dello stato mentale sono comuni, generalmente non associati a meningismo. In un paziente affetto da legionellosi, a impronta sistemica possono essere presenti uno o più dei seguenti segni e sintomi: bradicardia relativa, lieve aumento delle transaminasi, ipofosfatemia, diarrea e dolore addominale. Tra le complicanze della legionellosi vi possono essere: ascesso polmonare, empiema, insufficienza respiratoria, shock, coagulazione intravasale disseminata, porpora trombocitopenica e insufficienza renale. La polmonite da Legionella non ha quindi caratteristiche cliniche che permettano di distinguerla da altre forme atipiche o batteriche di polmonite comunitaria, né ha stigmate specifiche che consentano di sospettarla tra le eziologie di polmonite nosocomiale e/o dell'ospite immunocompromesso. Come tale va sempre sospettata sul piano clinico tra le infezioni polmonari comunitarie e nosocomiali". (tratto da LINEE GUIDE PER LA PREVENZIONE E IL CONTROLLO ALLA LEGIONELLOSI).

La Legionella arriva dal sistema idrico dell'acquedotto nel condominio, possiamo solo contenere lo sviluppo a livelli sicuri e minimizzando le cause: fare i test dell'acqua è una verifica corretta solo dello stato di atto ma non risolve il problema se in atto, in quanto si sviluppa in maniera improvvisa ed esponenziale. In caso di Legionella verranno chiesti tutti i giustificativi passati e presenti di spesa attuativi che hanno ottemperato a quanto disposto per legge.

In generale il condomino e l'amministratore condominiale è a rischio ogni volta che siamo in presenza di vapori spruzzi o aerosol: lavastoviglie, lavatrice, ferro da stiro, doccia, vaporizzatore per piante, asciugatrice e sistemi di raffrescamento, cucina, torri evaporative, fontane, autolavaggio, rubinetto acqua calda, dal dentista e parrucchiere

Una breve sintesi ed estratto che non tutti gli amministratori condominiali

conoscono è presto detto e pone riflessioni serie: spesso viene sottovalutato il rischio biologico ma può avere conseguenze per l'amministratore condominiale di multe ammnistrative immediate fino a € 65000,00 e di risarcimento civile nonché, nei casi gravi, penali. La normativa non lascia dubbi sull'interpretazione: dispone infatti che per tutti gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, il titolare di proprietà immobiliare ed il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura devono assicurare la salubrità dell'acqua.

Il controllo e le analisi sulla legionella: chi è il soggetto responsabile?

Pur non essendoci un obbligo sancito per legge di controllo del rischio, esistono ugualmente due profili di responsabilità in merito alla gestione Legionella: Il Gestore del servizio idrico (la società che distribuisce l'acqua); l'amministratore del condominio o gestore dell'edificio o titolare di azienda (di seguito Amministratore). Mentre il gestore dell'acquedotto si impegna a garantire la salubrità dell'acqua che arriva al punto di consegna, ovvero il contatore del condominio, l'amministratore di un edificio, invece, è tenuto a verificare e controllare l'adeguatezza dell'impianto fino ai rubinetti domestici dei singoli appartamenti o dell'ultimo rubinetto all'interno dell'edificio.

È importante considerare che la Legionella non compromette la potabilità di un'acqua e quindi non è richiesta l'assenza di tale batterio in quanto deriva dall'acquedotto stesso: la pulizia delle tubature e il controllo del rischio biologico è fortemente consigliato onde evitare la segnalazione alla centrale rischi europea fino alla chiusura temporanea della struttura.

Pur non essendo obbligato dalla legge, **l'amministratore ha sempre e comunque la responsabilità di garantire che l'acqua della rete idrica condominiale non sia alterata né portatrice di patogeni letali come la Legionella, la prevenzione risulta pertanto l'unica soluzione. Da parte sua, per la prevenzione del rischio Legionella, l'amministratore deve: eseguire periodicamente una manutenzione del tratto comune dell'impianto idrico, per evitare la formazione di calcare ed incrostazioni; sostituire eventuali raccordi o tubi vecchi; far pulire e disinfestare boiler, cisterne ed ogni altro luogo in cui si accumula l'acqua.**

E deve poter dimostrare con fatture e rapporti di averlo fatto eseguire insieme alle analisi di controllo e un sistema efficiente.

Per interventi quali il campionamento delle acque, il controllo di eventuali infezioni in atto e il trattamento degli impianti con misure di contenimento del batterio è sempre opportuno rivolgersi a tecnici che siano esperti nella prevenzione da Legionella e nel trattamento delle acque.

Il sistema proposto Trattamento Acqua Bionatural Biohealty Water nasce proprio per questo: non altera l'acqua, nemmeno il Ph, indipendentemente dai gradi di durezza in quanto semplicemente i gas agiscono isolando i singoli componenti per evitare che Calcio e Magnesio precipitano formando il calcare e quindi si può mettere direttamente dopo il contatore dell'acqua generale in modo da tutelare i condomini, il loro patrimonio immobiliare e **aiutare l'Amministratore di Condominio ad ottemperare le leggi in materia di sicurezza di rischio biologico, legge 81/2008 e legge guida per la lotta alla Legionellosi nel rispetto anche alle leggi sull'inquinamento ambientale.**

Paolo Rampi
Water Project Manager

Riferimenti normativi:

Conforme al D.M. 25/2012 il sistema BIOHEALTHY WATER "è idoneo a venire a contatto con l'acqua destinata al consumo umano".
Conforme al D.lgs. del 3 aprile 2006, n. 152. Norme in materia di inquinamento ambientale.
Conforme al D.lgs. 81/2008, (testo unico sulla salute e la sicurezza sul lavoro).
Conforme al D.M. Art 2 DM 174/2014 "non altera le caratteristiche di potabilità dell'acqua né modifica in modo sfavorevole le caratteristiche chimico fisiche ed organolettiche."
Conforme alle Linee Guida per la prevenzione e il controllo della Legionellosi del 2015 e successive modifiche.
Conforme al D.lgs. 31 del 2001/ Direttiva 98/83/CE " qualità dell'acqua destinata al consumo umano".

TRATTAMENTO ACQUA

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: Formazione e aggiornamento in primo piano

Cari colleghi,
l' ultimo periodo trascorso ci ha visto impegnati a garantire i livelli impostati di formazione e aggiornamento.

Sono stati messi in programma tutti gli interventi necessari a garantire ai nostri soci l'aggiornamento obbligatorio e stiamo lavorando per fare ripartire a Ottobre i corsi di formazione iniziale che consentiranno di ampliare ulteriormente la nostra base di soci e allargare la base.

Nello stesso tempo, a seguito della assemblea Soci del 30 Maggio u.s. la Sede di Modena si è arricchità della presenza a livello Nazionale di un nuovo Socio Probiviro (vedi articolo dedicato).

L'unico ostacolo che potrebbe inserirsi in questo percorso e che ci ha creato qualche problema ultimamente è il COVID che ci ha impedito di svolgere con regolarità l'ultimo convegno di aggiornamento.

Ricordiamo infine che il programma dei Convegni e dei corsi è sul sito www.eureos.it.

Rag. Marco Ognibene

APAC Modena
Associazione Professionale Amministratori di Condominio

APAC MODENA

Attività di formazione e aggiornamento presso la Sede di MODENA

APAC Torino
Associazione Professionale Amministratori di Condominio

SEDE APAC TORINO

APAC Torino: Programma rispettato

Anche qui a Torino il COVID non ha dato tregua.

La fortuna ha voluto aiutarci e sinora abbiamo rispettato tutte le date e gli aggiornamenti previsti e programmati. Riusciremo pertanto a rispettare i termini di metà settembre per garantire con ampi margini le ore di aggiornamento obbligatorie e il relativo esame finale. L'assemblea nazionale ha visto confermate le scelte fatte in termini di qualità dell'aggiornamento e di puntualità nell'erogazione dei momenti formativi.

E' chiaro che non tutto risulta casuale: nonostante siano stati eliminati i divieti, durante tutti i convegni e incontri abbiamo sempre rispettato la distanza e utilizzato le mascherine FFP2 igienizzando i luoghi e mantenendo aereazione dei locali. Cautele che abbiamo sempre mantenuto anche durante le assemblee e gli incontri quotidiani con i condomini e i consiglieri.

Allo stato delle cose non vediamo altra strada se non quella di consigliare a tutti di continuare a rispettare queste semplici regole per avere un autunno più accettabile.

APAC Torino
Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

con tutoraggio

Per informazioni

informa@apacmilano.it

Cybersecurity: Pillole su come difendersi da una tra le molteplici tecniche utilizzate per le frodi online. (2)

Tentativi di frode

Prendiamo spunto da un fenomeno che si diffonde sempre di più, per sensibilizzarVI in merito ai tentativi di frode volti a indurre a effettuare trasferimenti di denaro e a carpire le informazioni di sicurezza, personali o finanziarie dei conti correnti.

La questione è molto importanto proprio per la nostra categoria di amministratori in quanto gestori in modo diretto o indiretto (tramite i nostri collaboratori) di nomerosi conti correnti.

Le frodi stanno diventando sempre più avanzate e per poterle riconoscere occorre prestare attenzione a telefonate, messaggi WhatsApp, SMS e mail che si potrebbero ricevere da finti operatori di banca e che contengono richieste che bisogna ritenere sospette.

Ad esempio, potreste essere contattato da sedicenti operatori di una banca per segnalare una violazione dei codici di accesso al conto a seguito della quale sono state disposte operazioni fraudolente invitandoVi ad effettuare trasferimenti di denaro compensativi.

Per proteggere il conto bisognerà seguire alcuni semplici accorgimenti ricordando anche ai propri collaboratori che la banca non contatterà mai nessuno per chiederle i dati personali, i codici di accesso o confermare operazioni.

NON COMUNICARE I PROPRI DATI
Non fornire mai le credenziali: codice utente, password, pin dispositivo e codici temporanei ricevuti via SMS. Non comunicare mai i dati delle carta di credito o debito.

NON TRASFERIRE DENARO SU RICHIESTA
Diffidare da qualunque richiesta di trasferimento di denaro, la banca non chiederà mai di farlo.

ATTENZIONE AI MESSAGGI SOSPETTI
Non cliccare mai su link, allegati o immagini che ricevete tramite SMS. Non basta che il mittente sia la banca in quanto il mittente può essere falsificato, leggere bene il contenuto dei messaggi e quello che viene richiesto di fare. La banca non chiederà mai di fornire le credenziali tramite link contenuti in SMS. Allo scopo è utile ricordare che i link presenti negli SMS provenienti dalla banca rimandano solo a pagine informative.

UTILIZZARE SOLO LE APP UFFICIALI
Scaricate le App solo dagli store ufficiali e prima di accedere all'area riservata del sito accertatevi sempre di essere sull'indirizzo legittimo (in caso di dubbio chiamare la banca).

TENERE AGGIORNATI I DISPOSITIVI
Verificare che i dispositivi siano sempre aggiornati (es. browser, sistema operativo, antivirus) e accertarsi che i contatti (email e cellulare) siano aggiornati e certificati sul sito della banca.

Le banche hanno sempre disponibile un Customer Care 24 ore su 24 per blocco codici e carta.

Se doveste ricevere messaggi o chiamate sospette che fanno riferimento alla posizione in banca, riagganciate e chiamate autonomamente il Customer Care per segnalare l'episodio.

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.AC... 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

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.

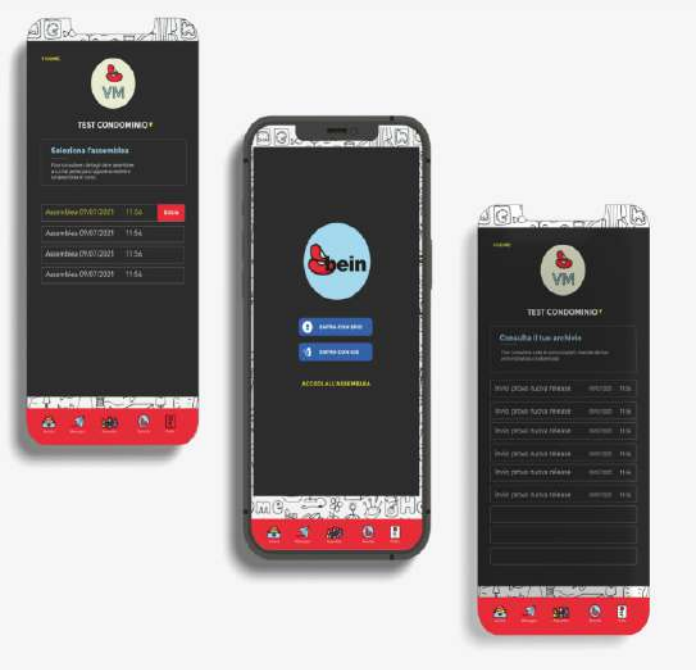
L'Amministratore di Condominio può così usufruire dell'avanzamento tecnologico e del processo di digitalizzazione in atto, tramite soluzioni sicure e certificate a norma di legge.

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 videochiamate 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 per il tuo condominio.



Quali vantaggi per l'Amministratore di condominio?

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

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

06 Lug 2022

FORMAZIONE

Modena - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

Luogo: Modena - Via Giardini 466 – Group , III Piano | **Città:** Modena, Italia

Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

13 Lug 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

14 Set 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

20 Set 2022

CONVEGNI

Modena 20 Settembre 2022

Luogo: Modena - Via Giardini 466 – III Piano

Convegno APAC per Amministratori e Professionisti del Condominio con Crediti Formativi

17 Ott 2022

FORMAZIONE

Modena - Corso di Formazione Iniziale Amministratori di Condominio

Luogo: Modena - Via Giardini 466 – 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

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

www.eureos.it

Assemblea APAC
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.

Il 30 Maggio 2022 si è svolta presso l'Hotel ALGA di Milano l'assemblea annuale dei Soci APAC.

L'assemblea ha visto rinnovare le cariche associative con l'inserimento di due nuovi Soci (SF e API) nell'ambito del Collegio dei Probiviri ai quali facciamo i nostri più cari auguri.

E' stato approvato all'unanimità il bilancio e si sono condivisi gli obiettivi e le difficoltà connesse al difficile momento di uscita ancora parziale dal COVID e di riflessi negativi della guerra.

La relazione relativa all'andamento delle attività associative ha consentito di focalizzare l'attenzioen sui Corsi in presenza, sull'e-learning e sul sito istituzionale. Si è inoltre relazionato sui rapporti con la Consulta e sulle attività correlate alla redazione di Professione Immobiliare.

Si aono confermate le quote di iscrizione e annue mantenendo per ora intatti i valori e le opportunità destinate ai nuovi iscritti.

A tale scopo riportiamo quanto già indicato nei numeri scorsi di Professione Immobiliare.

Nuove categorie di inserimento Soci

Con il 2016 è nata la nuova categoria di Socio (Ordinario o Aggregato) Familiare Attivo che ha le stesse caratteristiche del Socio Ordinario e al quale possono appartenere i Soci che hanno in famiglia già due Soci Ordinari o Aggregati paganti (fa fede lo Stato di Famiglia).

Tale novità si è dimostrata vincente ed ha consentito ad APAC di fare un ulteriore passo in avanti nel rendere consistente il gruppo dei Soci.

Ripetiamo perciò per chi non lo ricordasse, quali sono i nuovi cardini:

la quota di ingresso è di 200 euro e la quota annua di 125 euro. Restano fermi gli obblighi associativi derivanti dallo Statuto, dal Regolamento e dal Codice Deontologico.

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

RECENSIONI

Film Streaming

La casa di carta: Corea - Netflix

In un futuro ipotetico ambientato verso la metà degli anni 2020, le due Coree del Nord e del Sud vengono unificate dopo anni di conflitti, dando vita ad un'area economica congiunta e di conseguenza a una nuova valuta comune. Il Professore, una mente stratega e criminale, arruola una banda di rapinatori per progettare di portare a termine una rapina nella Zecca di stato coreana, ma durante l'operazione ci saranno tanti imprevisti.

DISPONIBILE SU NETFLIX (2022)

La serie è stata diretta da Kim Hong-sun e scritta da Ryu Yong-jae.

Libri

Il regolamento di condominio
e le tabelle millesimalii.

Il volume illustra, in modo semplice e completo, la disciplina relativa al regolamento di condominio e alle tabelle millesimali e le conclusioni a cui è pervenuta la giurisprudenza più significativa, fornendo una pratica guida per quanti vogliono avere la piena comprensione della realtà condominiale.

Al volume è associata, oltre a un dettagliato indice analitico per il facile reperimento delle informazioni, una ricca documentazione online che comprende gli schemi di regolamento condominiale e utili fogli di calcolo Excel per la determinazione delle tabelle millesimali e la relativa relazione di calcolo.

Giuseppe Bordolli - Mediatore e docente in corsi di formazione per le professioni immobiliari, è esperto di Diritto immobiliare

336 Pagine 39,00 euro

APAC
Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

eureos SUPPORT CENTER
AGGIORNAMENTO

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

LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI

AVVOCATO RECUPERO CREDITI

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

FORMAZIONE

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

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@ictgenesia.it

ICT genesia

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.eppi.it Web: www.consulenzetecnichemilano.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

Seguici anche su Facebook

Follow us on LinkedIn

APAC®

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

Organizza:

Corso di Formazione

Amministratori di Condominio

18.000 Amministratori di Condominio
riceveranno e leggeranno la versione elettronica della rivista.
Nessuna rivista del settore in italia raggiunge direttamente un così alto numero di

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

Amministratori di Condominio
Vuoi fare la tua pubblicità su Professione Immobiliare?

Contattaci: **professioneimmobiliare@eureos.it . 340 8070232**

Milano - Modena - Lecce
Torino Monza Busto Arsizio

- Lavoro autonomo
- Docenti professionisti
- Corso basato sulla norma UNI 10801
- Diventa un professionista certificato
- MASTER GRATUITI PER I SOCI

Nuovo Modulo:
Introduzione a Tutor e riforma del Condominio

INFORMAZIONI e Pre Iscrizioni
Tutte le località

340 8070232

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

Abbiamo anche effettuato corsi presso:
Milano Comune di Milano
Consiglio di Zona 2
Consiglio di Zona 7

Patrocinio di: Professione Immobiliare

apacitalia@yahoo.it
www.apacitalia.it

www.riello.it

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 eguali sul territorio italiano e che rappresenta uno dei suoi valori principali ed un pilastro della propria cultura sociale.

RIELLO

Energy For Life