

Professione Immobiliare

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

Anno 18 n. 48 - Ottobre - Novembre - Dicembre 2024

Consulta Nazionale delle Associazioni degli Amministratori di Condominio

LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Interventi di interesse comune su proprietà esclusive

IA : INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Largo ai giovani 2: ma come si fa?

Attività 2024 - 25:

Amministratori di condominio:

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



APAC



Associazione Professionale Amministratori di Condominio

APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

Corso di Formazione

Amministratori di Condominio



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

Lezioni
1 giorno alla settimana
dalle 18.00 alle 21.00

**Il TUO condominio ha un
Amministratore
competente?**

Corso ai sensi del DM 13 8 2014 n.140

MODENA 14/21 Febbraio

MILANO 16/23 Febbraio

TORINO BUSTO ARSIZIO 19/26 Aprile

Tutoraggio e Aggiornamento Costante dei Soci

**Lavoro autonomo
Docenti professionisti**

Corso basato sulla norma UNI 10801
Diventa un professionista certificato

**MASTER GRATUITI PER I SOCI
Nuovi Moduli:**

*Tutor del Condominio
Riforma del Condominio*

INFORMAZIONI e pre-Iscrizioni

Tutte le località www.apacitalia.it

Tutte le sedi 340 8070232

Modena 059 3966552 - 351 8725565

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

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

apacitalia@gmail.com
www.apacitalia.it

Info su WWW.eureos.it



Professione Immobiliare

	EDITORIALE Intelligenza Artificiale, app che controlla tutto e attività dei Professionisti.	4
	USCIREMO DAL TUNNEL? (23) “Rumore in condominio? Siamo all’età della pietra	5
	Convegno Milano 3 ottobre 2024	8
	INIZIATIVE SOCIALI: Largo ai giovani - come si fa	10
	Questioni giuridiche: Interventi di interesse comune su proprietà esclusive:prevale il singolo o il condominio?	12
	La Parola all’avvocato: LA CONVOCAZIONE DELL’ASSEMBLEA DEVE SEMPRE ESSERE RICEVUTA CINQUE GIORNI PRIMA DELLA RIUNIONE	17
	APAC MODENA: il nuovo programma di attività 2025	18
	APAC TORINO: Formazione e Aggiornamento continuo	19
	Intelligenza Artificiale	24
	Software di gestione	27
	ECONdominio, rete di specialisti nella Riqualficazione Energetica	29
	Innovazione e Qualità al Servizio del Cliente: Questa è DADA srl!	31
	Assicurazioni: IL CLIMA E’ CAMBIATO!ADEGUARE LA PROTEZIONE DEI CONDOMINI:SCELTA O NECESSITA’ ?	32
	Vigilanza armata in zona San Siro a Milano Lotta all’abusivismo	33
	ATTIVITA’ EUREOS 2024 25	34
	NOTIZIE	35
	RECENSIONI	35
	LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI	36

In copertina: “Il gioco vietato nei parchi condominiali”

foto: Stefano Milanesi

Manoscritti, dati, documenti.

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

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

PROFESSIONE IMMOBILIARE

Pubblicazione trimestrale

Direttore Responsabile:

Ing. Stefano Milanesi

Editore

APAC

sito web: www.apacitalia.it

Composizione Promozione e Sviluppo

Eureos srl.

segreteria@eureos.it

Grafica e Stampa presso Tipografia

Il Punto Rosso Services S.r.l.

Via Ambrogio Alciati, 5 - 20146 Milano

info@ilpunterossoservices.com

Al numero 48 di Professione Immobiliare

Ottobre Novembre Dicembre 2024

hanno collaborato:

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

Registrazione Tribunale di Milano

n. 187 del 20 marzo 2007

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

Professione Immobiliare è organo ufficiale di:

APAC Associazione Professionale Amministratori di Condominio

www.apacitalia.it

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

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



Intelligenza Artificiale, app che controlla tutto e attività dei Professionisti.

Ormai siamo sempre più abituati ad essere costantemente connessi e, spesso, con gli occhi incollati ai nostri smartphone.

Il tutto per usufruire dei contenuti e dei servizi che vengono offerti dalle numerosissime applicazioni installate.

E proprio per questo motivo abbiamo bisogno di smartphone sempre più potenti e ricchi di memoria.

Dalle 500 app disponibili al debutto del 2008 sul negozio online di una delle più grandi Aziende si è passati a 4 Milioni di titoli attuali.

La tendenza però sta cambiando.

Si tenderà sempre più ad avere pochi grandi attori che gestiranno delle macro applicazioni che conterranno

moltissimi servizi tutti accessibili attraverso questa base unica.

Tutto sarà sempre disponibile: dallo shopping al pagamento delle bollette, dalla prenotazione del medico alla verifica della propria posizione



bancaria.

E' chiaro che in tutto questo processo si dovranno sempre più integrare i sistemi di gestione delle proprie proprietà immobiliari, dagli affitti ai condomini, da parte dei condòmini e dei propri

condomini da parte degli amministratori.

Tutti questi dati convergeranno in enormi database controllati da pochi attori con conseguenze che possiamo tutti immaginare.

Senza arrivare a quello che sta già oggi avvenendo dell'est del nostro mondo, sono chiare le conseguenze potenziali anche da noi sia positive (tutto molto comodo) che negative (libertà e controllo).

Per approfondire l'argomento con maggiore dettaglio e competenza dai professionisti che hanno vissuto come noi la questione Vi invitiamo a seguire il **Convegno di Milano del 28 Novembre 2024** dove si affronteranno le tematiche da parte di tecnici di valore.

Ing Stefano Milanese
Presidente APAC e LISIAI



USCIREMO DAL TUNNEL? (23) “Rumore in condominio? Siamo ancora all’età della pietra.”

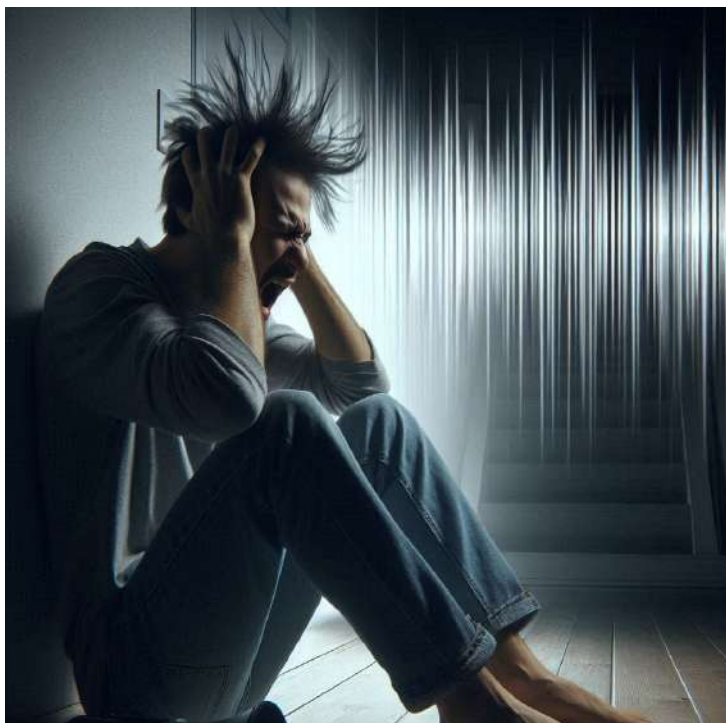
Questa estate ho avuto la fortuna di poter girare moltissimi posti sia in Italia dal nord al sud sia all'estero utilizzando una nota piattaforma di affitto on-line delle abitazioni private.

Ho avuto così modo di verificare a macchia di leopardo i comportamenti delle persone che abitano nelle abitazioni confinanti ed il grado di rispetto che hanno nei confronti dei vicini soprattutto per quanto riguarda l'aspetto del rumore generato e del relativo fastidio.

In una prima località di mare ho affittato una stanza vista mare per la quale non era stato detto che si affacciava sulla ferrovia con relativo sferragliare notturno e diurno.

A questo si è aggiunto che essendo un appartamento limitrofo ad un altro sempre messo in affitto, durante la notte fino alle tre di notte non si riusciva a dormire per il caos fatto dai vicini.

In una seconda località di mare ho avuto la pessima idea di affittare la stanza per due giorni. Durante la prima nottata è stato addirittura il padrone di casa che abitava al



piano superiore a rendere impossibile il sonno in quanto dalle 6:00 del mattino ha incominciato a circolare per la casa con gli zoccoli insieme alla consorte, generando un rumore da calpestio insopportabile e continuo.

Risultato sono dovuto andare via.

Il signore ha negato che tutto ciò fosse avvenuto e non ha rimborsato la seconda notte tratteneendosi i soldi.

In Liguria un appartamento si affacciava su un piccolo giardino dove delle persone di diverse

etnie ascoltavano la musica ad alto volume fino a tarda notte senza dare assolutamente ascolto alle rimozioni mie e di chi abitava negli interni. Infine un analogo esperienza all'estero dove la stanza si affacciava su un'area a parcheggio destinata a chi frequentava nella zona dei locali pubblici con i relativi rumori di sbattimento delle portiere di accensione dei motori anche qui fino a notte inoltrata.

Elemento non trascurabile nei mesi estivi è il fatto che le finestre rimangono aperte con la conseguenza che si percepiscono maggiormente i ru-



Maleducazione e ignoranza diffusa

mori dall'esterno e si generano rumori verso l'esterno percepiti dagli altri.

Tutto questo discorso per dire che quando riceviamo quotidianamente le lamentele relative ai comportamenti reciproci dei condomini nei condomini da noi amministrati non c'è assolutamente da stupirsi perché **nessuno spende un solo euro per rendere insonorizzata la propria abitazione** sia per i rumori che provengono dall'esterno che per quelli generati dall'interno ed a questo

si aggiunge che **non c'è alcun rispetto nei confronti degli altri.**

Tutto ciò senza pensare che poi **alla fine gli altri siamo noi** che saremo vittime dello stesso comportamento.

Comportamento diffuso ovunque come la maleducazione.

Di questi temi abbiamo parlato **circa 10 anni fa** con gli stessi toni e le stesse proble-

matiche sempre su questa rivista ma nulla è cambiato.

C'è da pensare che con l'aggressività latente aumentata negli ultimi tempi e la scarsa attenzione nei confronti del prossimo il problema anziché diminuire... aumenterà.

Bisogna riprendere in mano l'argomento.

Stefano Milanese



CONVEGNO MILANO 03 OTTOBRE 2024



STUDIO LEGALE GIOLA

MILANO (I) – LUGANO (CH)

WWW.GIOLAW.IT

avv. VALENTINO GIOLA

viale Regina Giovanna n.8 - 20129 – MILANO

02.915316.53 – 02.915316.54 - Fax 02.915316.55

STUDIO COMMERCIALISTA

Dott. DAVIDE TARABORELLI

Via Alessandro Manzoni 10a

20832 Desio (MB)

TEL. e FAX 0362 638192

CELL. 347 4617725



DADA s.r.l.

servizi per le imprese



Wiare



APAC


Associazione Professionale Amministratori di Condominio

CONVEGNO MILANO 03 OTTOBRE 2024





Ma le Soprintendenze dove sono?

**Come da noi testimoniato nella rivista numerose volte,
in tutta Italia e su qualsiasi palazzo sono presenti
queste orribili cassette in plastica.**

**Gli stessi palazzi sono spesso oggetto di vincoli che im-
pediscono qualsiasi intervento.... ma le cassette sono
libere di infestare le facciate**



Largo ai giovani 2: ma come si fa?

Intervista a Gabriele Genini

Nel numero 44 di Professione Immobiliare Ottobre - Novembre Dicembre 2023 (che potrete trovare all'indirizzo www.eureos.it) abbiamo intervistato Damiano Malaguerra affrontando il problema dell'inserimento dei giovani nel mondo dei lavori manuali e anche "faticosi" che erano affondati nella cultura dei nostri avi.

Siamo quindi tornati durante il periodo estivo nel 2024 e abbiamo incontrato Gabriele Genini col quale abbiamo fatto due chiacchiere e ci siamo fatti a raccontare tutto il percorso che è stato fatto sinora per salvaguardare tutte quelle che sono le tracce delle antiche attività dei nostri avi in particolare relative alla vita quotidiana, al lavoro in cava, al lavoro dei fabbri, dei falegnami, ai trasporti, al lavoro nei campi ed alle tracce di tutto ciò che avveniva in un ambiente povero come quello che era il Canton Ticino sino agli sviluppi che si sono avuti dopo gli anni sessanta.

Gabriele Genini, oltre a collaborare con Damiano Malaguerra e Rodolfo Scapozza nelle attività descritte qui sopra e nello scorso articolo, è artista di grande spessore e sensibilità che ha travasato nel lavoro compiuto con i giovani coinvolti in questo progetto.

Gabriele ci ha accompagnato

nella visita dell'antica segheria (Rèssiga), talmente datata che ci sono tracce della sua esistenza che risalgono al 1300.



Mantice alimentato dal mulino

La segheria è stata abbandonata per parecchio tempo, ed è stata oggetto di ristrutturazione e recupero proprio da parte del gruppo costituito dai giovani ticinesi guidati da Genini e da Malaguerra.

Nei tempi andati sia la segheria che le altre funzioni esistenti (lavorazione del ferro e relativo maglio) negli immediati dintorni ricevevano energia per poter funzionare da tre mulini alimentati dalle acque del fiume Nala che costeggia tali strutture (attualmente la portata del fiume non consentirebbe più tale utilizzo in quanto le acque vengono intercettate per usi idroelettrici).



Con il tempo tali Mulini hanno perso le ruote che venivano mosse dalle acque, ma è facilmente individuabile la loro passata posizione e sono visibili i canali di

alimentazione.

La ristrutturazione (avviata nel 2007, è avvenuta nell'ambito delle attività "Alla scoperta del nostro territorio" dei corsi Lingue e Sport [vedi nota a fondo articolo]), ha riguardato sia la parte strutturale che il tetto ed il recupero dello stesso attraverso l'antica arte della posa delle piode. Tale lavoro ha consentito di strutturare degli spazi dedicati alla creazione di un "museo etnografico" di tutte le attività sopra descritte.

Tutto viene raccontato precisamente nel volume "Il Museo Etnografico di Osogna" - alla scoperta del territorio- e cerchiamo di sintetizzarne il valore in queste righe.

I due capisaldi di questo progetto possono essere riassunti in due concetti: giovani e antiche attività artigianali ed agricole.

Giovani, perché tutto questo lavoro ha come scopo finale lasciare una traccia concreta e di continuità nel tempo nello spirito dei ragazzi perché possano comprendere il percorso che è stato fatto per mantenere in vita attività molto faticose e complesse.

Antiche attività artigianali ed agricole per rendere evidente come le attività manuali fatte un tempo destinate a mantenere in vita la popolazione locale spesso superino in termini di precisione, maestria e materiali utilizzati le attuali lavorazioni.

La visita al museo ha consentito di apprezzare come la raccolta nel paese e nei dintorni, la selezione ed il riordino di tutto ciò che serviva per gestire queste attività ha permesso di realizzare una sintesi concreta e tangibile di tutte le attrezzature disponibili ai tempi,

anche di pezzi veramente rari e di difficile reperibilità. Alcuni pezzi sono di qualità tuttora elevatissima e se sono messi in parallelo con quelli disponibili sugli scaffali dei negozi vincono ancora su tutti i fronti.

La raccolta dei tali materiali si è dimostrata difficile in quanto tutto ciò che era presente nella segheria andata in disgrazia devastata poi venduta per la parte metallica ad una fonderia mentre tutto il resto si è disperso (anni 50 dello scorso secolo).

Va ricordato che il museo in un



La Réssega

primo tempo è stato concepito come museo mobile quindi con una sintesi di tutto quello che è attualmente esposto in modo tale da poter essere visibile nell'ambito di manifestazioni pubbliche.

I ragazzi sono stati pertanto impegnati in prima persona nell'attività di sistemazione, pulizia, riordino secondo le lavorazioni del ferro, della cava, del vino, della cucina, della semina, della raccolta, del trasporto e della vita quotidiana acquisendo in modo pratico la storia del proprio territorio.

È anche interessante sottolineare come gli attrezzi siano spesso marcati con il nome della proprietario proprio perché la loro importanza dal punto di vista della vita quotidiana e della possibilità di mantenere la propria famiglia era tale che non potevano permettersi di subire un furto o di perderne la proprietà.

Un grande lavoro è stato fatto dai ragazzi stessi anche attraverso l'utilizzo degli strumenti antichi per realizzare elementi decorativi quali fontane o altre opere di arte scolpite nel granito con grande maestria e fatica.

Va infine menzionato un altro aspetto importante di questa attività di salvaguardia delle tradizioni. Attraverso l'allestimento di una cucina mobile i ragazzi hanno avuto la possibilità di recuperare antiche ricette ticinesi, caratteristiche di varie regioni



Fontana scavata a mano a punta



Zaini militari di fine '800

del cantone, sperimentandone in prima persona la loro realizzazione.

Il tutto si è tradotto anche in un manuale il cui titolo è "Ricettario 2014-alla scoperta del nostro territorio".

Al termine di questo articolo desideriamo ringraziare vivamente Gabriele Genini che ci ha accompagnato in questa visita e tutti coloro che hanno consentito la realizzazione di questa meraviglia.

Stefano Milanese



Fontana scavata con seghe elettriche moderne



Attrezzatura da lavoro rinvenuta nelle vecchie abitazioni



Attrezzature per la lavorazione nelle cave



Calzature di sicurezza adottate
nelle cave
(il principio di base é quella
delle attuali)

Fondazione Lingue e Sport (cenno storico)

Nel 1980 a Bellinzona si sono aperte per la prima volta le porte di Lingue e Sport. Sulla base delle esperienze dei corsi polisportivi estivi e invernali di G+S Ticino a Tenero e ad Andermatt, ci si aspettava un centinaio di partecipanti. Ci sono invece stati ben 291 partecipanti!

Nel 1985, visto il successo dei corsi è stata formalizzata la fondazione **I GIOVANI E LE LINGUE MODERNE NEL TEMPO LIBERO** con un partenariato tra il Dipartimento dell'Educazione della Cultura e dello Sport del Cantone Ticino e gli allora 4 Rotary Club Ticinesi (RC Lugano, RC Locarno, RC Bellinzona e RC Mendrisiotto).

Ideatori, fondatori, concetti ed esecuzione: Damiano Malaguerra, e Ufficio Gioventù e Sport Ticino

I soci fondatori sono stati: il Dr. Sergio Caratti, il Prof. Mario Delucchi e l'Avv. Gianfranco Cotti.



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.

Interventi di interesse comune su proprietà esclusive: prevale il singolo o il condominio?

Quando gli interessi di condominio e condominio contrastano si pone il problema di comprendere **quale dei due occorre, almeno in parte, sacrificare**: prevale l'interesse del singolo o del condominio inteso come insieme di tutti i condomini?

Il **principio generale** enunciato dal codice civile prevede che la gestione delle parti comuni venga affidata all'assemblea condominiale e solo in via eccezionale ai singoli condomini. Al contrario, le porzioni di proprietà esclusiva sono di esclusivo dominio dei rispettivi proprietari: le delibere condominiali che, anche nell'interesse comune, dovessero

approvare e ripartire spese su beni di proprietà esclusiva senza il consenso del proprietario sono **nulle**.

Per **alienare o costituire diritti reali su parti di proprietà comune** è necessaria l'**unanimità assembleare**. La **modifica di**

destinazione d'uso delle parti comuni può avvenire soltanto con le forme previste dall'articolo 1117ter del codice civile. Ma per gli interventi su parti private di interesse comune?

Tutto ciò premesso è possibile che si verifichino situazioni per le quali, all'interno dell'assemblea, vengano adottate **decisioni vincolanti di maggioranze assembleari anche semplificate** in merito a interventi di rilevante entità: si pensi a **ristrutturazioni edilizie, contratti con terzi e vantaggi fiscali**, in cui **pochi partecipanti all'assemblea** sarebbero in grado di **vincolare molti** anche riguardo



QUESTIONI GIURIDICHE

a diritti dei singoli condomini su porzioni di proprietà esclusiva.

Le esigenze di efficientamento energetico e di **riqualificazione edilizia** coinvolgono senza dubbio parti di proprietà esclusiva. L'esecuzione o meno di questi lavori inciderebbe sicuramente sul valore e sull'utilizzabilità dell'intero immobile condominiale e una loro imposizione da parte dell'organo assembleare costituirebbe di fatto una **illegittima coercizione** molto simile a una costituzione di servitù.

Per cercare di fornire una soluzione interpretativa a questo tipo di problema occorre ricordare **come sia (giuridicamente) nata**

la figura del condominio e per rispondere a quali esigenze.

La costituzione del condominio, storicamente e legalmente parlando, ha funzione meramente accessoria e serve la gestione delle porzioni di proprietà esclusiva. E' indubbia quindi la **preminenza economica delle unità immobiliari rispetto ai beni comuni**.

Partendo da questi presupposti e calandoli nel caso affrontato appare tuttavia quanto mai illusoria la classica distinzione tra regime delle parti comuni e della proprietà esclusiva.

Chiarita quale sia la situazione dal punto di vista legale, nel concreto

occorre dunque affrontare le singole problematiche caso per caso al fine di operare un **bilanciamento di interessi** tra le logiche di mercato, di profitto e sviluppo economico e le esigenze abitative e imprenditoriali dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Licia Albertazzi

(Articolo elaborato sulla base di "Distinzione tra parti comuni e proprietà esclusiva alla luce degli interventi di riqualificazione edilizia e di riclassificazione energetica", di Antonio Scarpa, in Guida al Diritto, Il Sole 24 Ore, n. 31 del 1 Agosto 2024)



**Corso di Formazione Iniziale:
e-learning ed esame in presenza
Per informazioni
apacmilano@yahoo.it**



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



APAC

Associazione Professionale Amministratori di Condominio



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



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



LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEVE SEMPRE ESSERE RICEVUTA CINQUE GIORNI PRIMA DELLA RIUNIONE

Ll Tribunale di Roma, con una recente sentenza del 10 settembre 2024, ha annullato la deliberazione dell'assemblea condominiale il cui avviso di convocazione era pervenuto alla condòmina, rimasta assente alla riunione, dopo la comunicazione del relativo verbale.

La sentenza conferma, quindi, che l'avviso risultava ricevuto dall'attrice oltre entro il termine di cui all'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. e che la stessa aveva così adempiuto all'onere di provare la tardiva convocazione.

La più recente interpretazione della giurisprudenza di legittimità, avendo dato per acquisito il principio secondo cui la mancata o irregolare comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, ha concluso, anche alla stregua del vigente art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., unicamente al singolo avente diritto, a quale, peraltro, spetta altresì

l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa o irregolare comunicazione risulti (Cass. civ. 10 marzo 2020, n. 6735).

Un orientamento giurisprudenziale altrettanto consolidato afferma che, giacché, in forza degli artt. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c., ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, è necessario che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ., quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione (Cass. civ. 30 ottobre 2020, n. 24041).

Ovviamente, nel caso in cui un regolamento condominiale preveda termini maggiori si dovrà fare riferimento a questi ultimi.

Essendo, dunque, necessario che

l'avviso, sia non solo spedito ma anche ricevuto dal condomino destinatario almeno cinque giorni prima la data dell'adunanza in prima, ai fini della prova dell'osservanza dell'obbligo di convocazione è necessario accertare che l'avviso sia pervenuto all'indirizzo del destinatario (Cass. civ. 12 marzo 2021, n. 7066; Cass. civ. 30 giugno 2021, n. 18635).

L'operatività della presunzione di conoscenza stabilita dall'art. 1335 c.c. suppone, infatti, che la dichiarazione sia giunta all'indirizzo del destinatario, ma non esige, allorché la dichiarazione sia trasmessa a mezzo del servizio postale, che la consegna dell'atto avvenga secondo le norme del codice postale, essendo comunque riservato al giudice del merito l'accertamento della sussistenza o meno di circostanze ed elementi tali, anche se di natura presuntiva, da far ritenere l'arrivo dell'atto all'indirizzo del destinatario.

Avv. Valentino Giola



Rag. OGNIBENE MARCO
Presidente della Provincia di Modena
APAC Associazione Professionale Amministratori Condominio n° 2230
Via Palladio 8 Carpi (MO) Tel - 41012 Carpi MO - Tel. +39 0593966552
Via Vittorio Veneto 1/B - 41016 Novi MO - Tel. +39 059/580 0 590
Nuova Sede di Modena - Via Rubes Triva 43 - 41122 Modena
Tel/Fax 0593966552

E-mail: amministratoreognibene@gmail.com

MODENA: il nuovo programma di attività 2025

Cari Soci Nazionali e della Sede di Modena, la numerosità degli interventi svolti nel 2024 ha rafforzato in noi la volontà di proseguire su questa strada e di incrementare gli sforzi per rendere la Sede di Modena un punto di riferimento sempre più forte ed inclusivo nell'Emilia Romagna.

In occasione del nuovo anno di Aggiornamento 2024/25 (che, ricordiamo parte dal 9 ottobre 2023 e termina l'8 ottobre 2024) abbiamo impostato il **calendario degli incontri** (che trovate in fondo alla rivista e sul sito www.eureos.it), al quale si andranno ad aggiungere nuove tavole rotonde che saranno programmate in

seguito.

Tutti gli eventi (salvo imprevedibili nuove emergenze) **saranno in presenza.**

In tal modo viene consentito a tutti i Soci di **programmare la propria presenza** con largo anticipo.

E' nostra ferma volontà programmare nuove date dei **corsi di formazione iniziale per amministratori di condominio** con la certezza di consolidare ulteriormente

la struttura anche in termini numerici.

Resta fermo anche il programma del corso online in e-learning aggiornato agli ultimi sviluppi normativi e di tecnologia che consente di accedere alla professione dopo l'esame finale in presenza anche in modo completamente autonomo.

Un caro saluto a tutti

Rag. Marco Ognibene
Ing. Stefano Milanese

APAC **Modena**

Associazione Professionale Amministratori di Condominio

APAC MODENA



Nuova Sede di MODENA - Attività di Aggiornamento



Sede di CARPI



Sede di NOVI di MODENA



SEDE APAC TORINO

2025 aggiornamento e formazione continua

Con l'arrivo della nuova stagione relativa all'aggiornamento degli amministratori (9 Ottobre 2024 - 8 Ottobre 2025), l'impegno della Sede si è orientato ancora nella programmazione anticipata di tutti gli interventi base per il periodo.

In tale modo tutti i nostri Soci di programmare con largo anticipo per garantirsi il rispetto dell'aggiornamento obbligatorio considerando che gli impegni costanti dei nostri studi rendono difficile assentarsi dall'attività per un periodo importante di

tempo.

La linea seguita e i programmi di formazione e aggiornamento sono sempre in linea con gli sviluppi futuri previsti nel settore, che spesso abbiamo previsto con grande anticipo, offrendo sempre opportunità di apprendimento e continua crescita ai Soci APAC e agli amministratori non soci che comunque ci seguono.

I corsi di formazione online si sono dimostrati sempre più accessibili ed efficaci e frequentati con grande entusiasmo da numerosi

nuovi Soci che hanno approcciato la nostra Associazione.

Le piattaforme APAC ed Eureos offrono corsi su moltissimi argomenti, consentendo ai professionisti di acquisire competenze specifiche senza dover lasciare il comfort della propria casa. I corsi online possono offrire un'esperienza di apprendimento flessibile e interattiva.

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

Un caro augurio di Buon Lavoro a tutti.





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

Intelligenza Artificiale e Condominio: Una Nuova Era è Iniziata

Benvenuti al primo appuntamento di una serie che esplorerà come l'intelligenza artificiale (IA) stia trasformando il mondo della gestione condominiale. Siamo in un momento storico in cui l'innovazione tecnologica sta rivoluzionando il modo in cui gli studi condominiali gestiscono e ottimizzano i propri processi. Non si parla più soltanto di software, ma di una vera e propria rivoluzione dei flussi operativi, resa possibile grazie all'IA, che rende le attività quotidiane più efficienti e snelli.

Cos'è Davvero l'Intelligenza Artificiale?

Prima di addentrarci nell'argomento e spiegare come l'IA possa migliorare la gestione condominiale, è fondamentale chiarire il concetto di intelligenza

artificiale. Spesso, si fa riferimento al termine "IA" in modo superficiale e puramente commerciale, creando più confusione che chiarezza. L'intelligenza artificiale, in realtà, è

la capacità di un sistema di emulare funzioni cognitive umane come apprendimento, pianificazione, ragionamento e creatività.

In pratica, un sistema di IA è capace di comprendere l'ambiente in cui opera, analizzare i dati ricevuti e adattare il proprio comportamento per raggiungere determinati obiettivi. Ad esempio, un sistema di IA potrebbe ricevere una segnalazione di un guasto da parte di un condomino e, in autonomia, inviare il fornitore più idoneo per risolvere il problema, basandosi su parametri impostati dallo studio condominiale. Un sistema di gestione guasti attivo H24, che in passato sarebbe stato impensabile, è ora possibile grazie all'IA.

IA e Gestione Condominiale: Oltre la Semplice Automazione

L'adozione dell'intelligenza artificiale negli studi condominiali non si limita all'automatizzazione delle operazioni quotidiane, ma riguarda anche la gestione ottimizzata delle informazioni. Pensiamo ai sistemi di



riscaldamento centralizzato, che grazie all'IA possono prevedere le variazioni climatiche e regolare il funzionamento dell'impianto in modo da ridurre i consumi energetici e i costi per i condomini.

Un esempio pratico dell'uso dell'IA è l'integrazione con l'Internet delle Cose (IoT) per la gestione degli spazi comuni, come i giardini condominiali. Grazie a dispositivi dotati di sensori e intelligenza artificiale, come i robot rasaerba automatici, si può mantenere il verde in condizioni ottimali senza l'intervento di un giardiniere. Questi sistemi offrono non solo sicurezza, ma anche efficienza e continuità del servizio.

Inoltre, l'intelligenza artificiale può essere utilizzata per semplificare l'interazione tra amministratori e condomini attraverso l'uso di assistenti vocali come Alexa. Questi dispositivi permettono ai condomini di accedere in tempo reale a informazioni utili, come scadenze o segnalazioni di guasti, semplicemente usando la voce. Questa innovazione migliora l'accessibilità per tutti, incluse le persone con disabilità, e rende le comunicazioni più rapide e fluide, alleggerendo il carico di lavoro dello studio.

Diverse Applicazioni dell'IA: Generativa, IoT e Oltre

È importante sottolineare che l'intelligenza artificiale non si limita a una singola applicazione. Oltre all'IoT, che collega vari dispositivi intelligenti, l'IA

generativa rappresenta un'altra importante innovazione. Questa tecnologia è capace di creare contenuti originali, come testi, immagini o persino musica. Ad esempio, potrebbe essere utilizzata per generare comunicazioni automatiche per i condomini o per assistere nella stesura di documenti contabili.

Esistono anche altre tipologie di intelligenza artificiale, come i sistemi predittivi, che analizzano grandi quantità di dati per prevedere eventi futuri e ottimizzare la gestione dell'edificio, o i chatbot avanzati, che migliorano la comunicazione tra amministratore e condomini, fornendo risposte in tempo reale o gestendo automaticamente le segnalazioni di guasti.

L'Importanza dell'Integrazione per il Futuro della Gestione Condominiale

Uno degli aspetti fondamentali nell'adozione dell'intelligenza artificiale è la capacità di integrare diversi sistemi all'interno dell'infrastruttura IT condominiale. Questo permette a hardware e software di lavorare in modo armonico, migliorando non solo l'efficienza, ma anche la conformità a normative come il GDPR, che regola la gestione dei dati personali.

Integrare queste tecnologie è una necessità in un mercato dove l'innovazione tecnologica avanza rapidamente. Gli amministratori che non abbracciano queste novità

rischiano di rimanere indietro rispetto a competitor più grandi e tecnologicamente avanzati. La gestione dei dati personali, in particolare, è un aspetto delicato. L'amministratore è responsabile del trattamento dei dati, ma non ne è il titolare, e ogni trasferimento di informazioni a terzi deve essere fatto con attenzione, rispettando le normative e proteggendo i dati dei condomini.

Effetto wow e fallimento della IA

Nonostante l'entusiasmo, è l'effetto "wow" a guidare i progetti di intelligenza artificiale. I dati statistici mostrano una realtà ben diversa dalla rosea che viene mostrata a livello mediatico: circa l'80% di questi progetti fallisce, risultando in una vera e propria voragine di costi, soprattutto per le piccole aziende e i professionisti.



Ascolta il Podcast su Spotify
ILBIGNAMINODELCONDOMINIO

Condominio Sicuro srl
Piazza San Maurizio, 14 –
20012 Cuggiono MI
03311586458

formazione@matteobignami.it
www.bignaminodelcondominio.it

Questo accade perché molte decisioni sono guidate dalla volontà di impressionare i decisori con soluzioni avanzate, senza però integrare l'IA nei flussi operativi più umili e quotidiani, che costituiscono la spina dorsale dell'efficienza gestionale. Ignorare questi processi minori ma fondamentali porta a implementazioni scoordinate, prive di reale utilità pratica e incapaci di migliorare la produttività. Solo quando l'IA viene integrata in maniera olistica, abbracciando anche i flussi operativi meno visibili, si può realizzare il suo pieno potenziale, evitando sprechi e garantendo un vero vantaggio competitivo.

L'IA: Dal Futuro alla Quotidianità degli Amministratori

L'intelligenza artificiale non è più una semplice innovazione del futuro, ma una realtà concreta che sta rivoluzionando il nostro modo di vivere e lavorare. È probabile che, nel tempo, l'IA diventi così

esattamente come avviene oggi con gli smartphone.

Gli amministratori di condominio devono essere pronti ad abbracciare questa opportunità, integrando l'IA nei loro processi per rimanere competitivi e offrire un servizio migliore ai condomini.

Questa rubrica, voluta da APAC, ha lo scopo di informare e guidare gli amministratori su come queste tecnologie possono trasformare radicalmente il loro lavoro. Continuate a seguirci per scoprire

integrata nei sistemi gestionali da non essere più percepita come una tecnologia a sé, ma come parte naturale degli strumenti quotidiani,

come l'intelligenza artificiale può semplificare la vita condominiale e migliorare la gestione degli edifici.



CORSO ONLINE - E-LEARNING FORMAZIONE INIZIALE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

con tutoraggio

Per informazioni apacmilano@yahoo.it

Software di Gestione

APAC è costantemente impegnata nella ricerca di strumenti capaci di supportare e agevolare i propri associati nel competitivo ambito della gestione condominiale. Conscia delle sfide quotidiane affrontate dagli amministratori, l'associazione ha effettuato una selezione accurata di un software per la gestione contabile condominiale, il quale non solo risponde perfettamente alle esigenze operative, ma garantisce anche il pieno rispetto delle normative relative alla protezione dei dati, spesso trascurate. La scelta di APAC è ricaduta su un prodotto che soddisfa i requisiti imposti dal Garante

per la protezione dei dati personali, assicurando una corretta gestione della documentazione e l'uso appropriato della terminologia.

Questa attenzione alla qualità e alla conformità dei prodotti proposti è valsa ad APAC un ruolo di rilievo nel settore, che si è consolidato grazie a una serie di partnership, tra cui quelle legate alla formazione

condominiale. L'associazione ha dimostrato di essere in grado di individuare strumenti che non solo facilitano il lavoro dei professionisti, ma che garantiscono anche il rispetto delle normative legali e deontologiche, fattore determinante per ottenere importanti riconoscimenti. La collaborazione in ambito formativo rappresenta un'ulteriore conferma

dell'impegno di APAC nel fornire strumenti di qualità elevata ai propri iscritti, consolidando così la sua leadership nel mercato della gestione condominiale.

Il software G e C o M A X rappresenta un grande passo avanti per gli amministratori di condominio,



offrendo una piattaforma multifunzionale e intuitiva per la gestione delle attività quotidiane. Con GeCoMAX è possibile automatizzare molti processi, riducendo significativamente il tempo dedicato alla gestione operativa e documentale. Il software include inoltre funzionalità avanzate per la gestione delle comunicazioni con i condomini, la rendicontazione finanziaria e il monitoraggio degli interventi di manutenzione. Grazie alla convenzione APAC, valida fino al 31/12/2024, gli associati possono usufruire del software a condizioni estremamente vantaggiose.

Link alla convenzione: <https://convenzioni.tmaxlab.it/convenzione-apac>

Questa convenzione mira a sfruttare al meglio le opportunità offerte dal mercato, venendo incontro a due diverse tipologie di esigenze. Da una parte, GeCoMAX offre una soluzione semplice e sicura per la gestione dei dati, conforme al GDPR, garantendo un alto livello di protezione grazie a oltre 25 anni di esperienza e al suo costante aggiornamento. Dall'altra, per chi desidera esplorare nuove frontiere tecnologiche, il software integra già funzionalità innovative basate sull'intelligenza artificiale.

In ogni numero della nostra rivista, APAC proporrà lezioni dedicate all'utilizzo di GeCoMAX. Oggi ci concentriamo sulla creazione di preventivi e sulla richiesta

di rate ai condomini. La lezione è disponibile al seguente link:

<https://youtube.com/playlist?list=PL8szSeISqwCEZtbp7OfmtTJKclBxvMMwD&feature=shared>

Per chi fosse interessato alla lezione dedicata al consuntivo, può seguirla al seguente link:

<https://youtube.com/playlist?list=PL8szSeISqwCF5qMlcMdxagy9OF9wWKYWc&si=zDnj2OYMDBQkLI5>

Le guide sono pensate per essere facilmente accessibili anche a chi si avvicina per la prima volta all'uso del software, garantendo un apprendimento graduale e pratico.



ECONdominio, rete di specialisti nella Riqualificazione Energetica da oltre vent'anni, risponde alle esigenze più attuali di rinnovamento e sostenibilità dei condomini più energivori.



L'immagine riconoscibile sui cartelli di cantiere di ECONdominio



I Gruppo ECOndominio opera nel settore della **Riqualificazione Energetico-strutturale dei condomini** dalla fine degli anni '90.

ECOndominio è un marchio di **Soluzioni EPC S.r.l.**, una **ESCo** (Energy Service Company) certificata secondo la normativa nazionale **UNI 11352:2014** e **iscritta a Federesco**.

L'esperienza maturata dai soci nell'ambito della **Riqualificazione energetico-strutturale** degli edifici condominiali ha consentito di definire e realizzare una **proposta chiavi in mano** e di gestire l'intero processo in tempi rapidi e certi. processo in tempi rapidi e certi.

Tutti gli interventi realizzati da ECOndominio sono **asseverati e assicurati** grazie a una solida collaborazione con alcune tra le Aziende più qualificate sia in campo tecnico sia in campo fiscale.

Il Gruppo ECOndominio gestisce i progetti con criteri di tutela delle persone, trasparenza e serietà, utilizzando il **Contratto di Rendimento Energetico (EPC)** che garantisce i risultati per 10 anni dopo l'intervento di riqualificazione energetica.

Grazie all'esperienza ed alle competenze acquisite, **nel 2012 è**

nato il Metodo ECOndominio.

IN COSA CONSISTE IL METODO ECONDOMINIO

Il Metodo ECOndominio accompagna l'Amministratore condominiale e i Condòmini in tutte le fasi del processo, dal sopralluogo, alla realizzazione del progetto preliminare e fino al monitoraggio del funzionamento e della prestazione energetica al termine del 10° anno. Questo include la **presentazione in assemblea del progetto di fattibilità**, la progettazione esecutiva, l'**utilizzo delle detrazioni fiscali** e il **finanziamento agevolato** specifico per il condominio. Inoltre, gestisce la **realizzazione a regola d'arte** delle opere garantendo qualità e sicurezza, fino alla consegna di **assicurazioni decennali** e **garanzie contrattuali** sul risultato, per la **piena tutela dei Condòmini**.

Il Metodo ECOndominio **ottimizza** le fasi del progetto di riqualificazione energetico-strutturale di un edificio condominiale, **contenendo i costi** per i Condòmini. Questo è reso possibile dall'uso attento di azioni e strumenti economici, finanziari e fiscali ben calibrati.

Una volta definito l'importo totale lavori, derivante da tutte le opere inserite nel Computo Metrico Estimativo e dai relativi prezzi dei listini DEI, **i Tecnici di ECOndominio** andranno a delineare il **costo finale dell'intervento** e quindi, per ogni Condòmino, la **rata mensile** da affiancare alle spese condominiali ordinarie e di riscaldamento.

Con il Metodo ECOndominio, l'importo totale del progetto si traduce, pertanto, nel **COSTO TUTTO INCLUSO** grazie all'utilizzo attento e puntuale di 3 fondamentali strumenti combinati tra loro: **le detrazioni fiscali**, il **risparmio energetico garantito** e un **finanziamento esclusivo al condominio**.

IL RISPARMIO GARANTITO RIPAGA PARTE DELL'INVESTIMENTO

ECOndominio **assicura** il raggiungimento di un valore ben definito di **risparmio energetico** ottenuto grazie agli interventi proposti per lo specifico condominio. Tale **valore è calcolato, certificato** da un Contratto di Rendimento Energetico (EPC) e quindi **assicurato** con specifica polizza

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

a favore dei Condòmini per i 10 anni successivi l'intervento. Nello stesso arco temporale, **il risparmio energetico è monitorato** attraverso un sistema di rilevazione dati gestito da ECondominio.

Il risparmio energetico, ottenuto a seguito dell'intervento di riqualificazione, si traduce in una **reale diminuzione di energia consumata** e, di conseguenza, in una **riduzione delle spese** a carico dei singoli Condòmini.

Con il Metodo ECondominio, **la quota complessiva risparmiata** sulle spese del riscaldamento viene utilizzata per **coprire parte del costo totale dei lavori** e ridurre, quindi, l'investimento extra a carico dei Condòmini rendendo la **rata aggiuntiva più sostenibile economicamente**.

IGRUPPIDIAUTOCONSUMO IN CONDOMINIO

A seguito della **Direttiva Europea Case Green** e alle successive disposizioni del GSE, possiamo offrire un servizio economicamente vantaggioso che ben si inserisce

nella Riqualificazione energetico-strutturale che realizziamo da oltre vent'anni.

I Gruppi di Autoconsumo sono delle Particolari forme di CER che prevedono la costituzione di un soggetto giuridico, come ad esempio il condominio, e che possono autosostentarsi da un punto di vista energetico.

I pannelli solari o l'impianto fotovoltaico, di fatto, **alimentano** non solo le parti comuni dell'edificio condominiale, ma **anche tutte le abitazioni dei singoli condòmini** senza la necessità di **creare collegamenti diretti con l'impianto**.

Tutto funziona per via digitale ed è sufficiente fornire il codice POD del contatore, indicato anche in bolletta, per iniziare a risparmiare! **Il vantaggio per i condòmini** è dato da 3 componenti:

1. **La tariffa incentivante** per le unità facenti parte della comunità energetica: è riconosciuta dal GSE per 20 anni dalla data di entrata in esercizio dell'impianto, ed è compresa tra 60 euro/MWh e 120euro/MWh, in funzione della

taglia dell'impianto e del valore di mercato dell'energia. Per gli impianti fotovoltaici è prevista una ulteriore maggiorazione fino a 10 euro/MWh in funzione della localizzazione geografica per le regioni del nord Italia.

2. I condòmini potranno inoltre a beneficiare del **risparmio di energia direttamente autoconsumata** dal POD condominiale (a cui sono allacciate le utenze comuni) e premiata dal GSE con un corrispettivo che varia ogni anno in funzione dei corrispettivi determinati da ARERA per l'energia elettrica condivisa.

3. Infine, la **Valorizzazione dell'energia ceduta alla rete** mediante il Ritiro Dedicato (RID) permette ai condòmini di ottenere una tariffa incentivante sull'energia prodotta ma non autoconsumata.

L'EXTRA RATA È SERVITA: È MINIMA E SI INIZIA A PAGARE A FINE LAVORI

La realizzazione di un intervento di riqualificazione energetica



Esempio di Riqualificazione energetica ECondominio

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

comporta un **investimento importante** da parte di tutto il condominio, che impatta inevitabilmente sulla gestione familiare dei singoli Condòmini. Diventa quindi significativo l'**intervento di ECondominio** che con il suo Metodo, oltre a **garantire un ottimo prezzo**, mette a disposizione del condominio **una soluzione di finanziamento agevolato** che copre il **100%** dell'investimento. Il **finanziamento chirografo decennale** al condominio permette di **rateizzare il costo totale** dei lavori così che i risparmi garantiti negli stessi **10 anni dati dalle detrazioni fiscali** e dal risparmio energetico assicurato possano coprire interamente, o quasi, il costo. Questa modalità di pagamento **si integra agevolmente** nella gestione delle spese condominiali, come le rate ordinarie, offrendo una **pianificazione flessibile** in conformità con il Regolamento condominiale. Grazie alla decennale collaborazione tra **ECondominio e UniCredit**, il condominio può accedere a questo **finanziamento**

esclusivo a tasso agevolato, con TAN aggregato del 4,5% già incluso nella rata.

Un'**opportunità unica** che garantisce la copertura dell'intero ammontare del costo dei lavori. Questo prodotto finanziario è erogato in sicurezza da Unicredit grazie al Metodo ECondominio, **non richiede nessuna firma a garanzia** dell'investimento e consente la programmazione dell'inizio dei **pagamenti a partire dalla fine dei lavori**.

I BENEFICI DI UNA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICO-STRUTTURALE CON ECONDOMINIO:

- **un miglior comfort** per tutti gli appartamenti a prescindere dalla loro ubicazione o esposizione
- **un impianto termico più performante** con efficienza energetica garantita e mantenuta nel tempo
- **un condominio esteticamente più gradevole, decoroso ed efficiente** con bollette energetiche fortemente ridotte

maggior valore e vendibilità dei singoli **appartamenti**

- **meno tasse da pagare** perché reinvestite in scelte GREEN

- **migliore qualità dell'aria** e miglior decoro urbano delle nostre città

PARTNERSHIP E COLLABORAZIONI

ECondominio collabora con aziende leader come **Eagle&Wise e PWC** per le asseverazioni tecniche e fiscali. Partecipa inoltre attivamente alla formazione e ai convegni organizzati dalle **principali associazioni di categoria** legate agli amministratori condominiali.

ECondominio si impegna, insieme al suo partner per la progettazione **Eco Green Project**, ad effettuare una **riqualificazione energetico-strutturale** del condominio con la **minima spesa e la massima efficienza**.

L'opportunità per conoscere il **Metodo ECondominio** è possibile attraverso uno **Studio di Fattibilità gratuito** che ECondominio offre agli Amministratori che ne faranno richiesta attraverso il sito www.econdominio.eu

CONTATTI

800.170.007

info@econdominio.eu



Innovazione e Qualità al Servizio del Cliente: Questa è DADA srl!

Dal 2010 offriamo servizi e consulenze su tutto il territorio Nazionale in materia di

efficientamento energetico.

Una lunga tradizione di eccellenza e innovazione.

Ci siamo sempre distinti per la nostra capacità di anticipare le esigenze del mercato e

offrire soluzioni all'avanguardia.

La nostra Mission è semplice ma ambiziosa: migliorare la vita dei nostri clienti attraverso

prodotti e servizi di alta qualità. Crediamo fermamente che l'innovazione sia la chiave per il

progresso e lavoriamo incessantemente per portare sul mercato soluzioni che non solo

soddisfanno, ma superano le aspettative dei nostri clienti.

I nostri valori fondamentali sono:

Integrità: Operiamo con trasparenza e onestà in tutte le nostre attività.

Innovazione: Siamo costantemente alla ricerca di nuove idee e tecnologie per migliorare i

nostri prodotti e servizi.

Qualità: Ci impegniamo a fornire prodotti e servizi che rispondano ai più alti standard di

qualità.

Sostenibilità: Promuoviamo pratiche sostenibili per proteggere l'ambiente e garantire un

futuro migliore.

Condivisione e Reciprocità: Il principio della reciprocità ci ricorda che facendo qualcosa di

buono per qualcuno, prima o poi gli altri faranno lo stesso per noi.

Per noi è un "DO UT DES" disinteressato, ma al tempo stesso volto a disseminare il nostro

ambiente sociale di

VALORI NOBILI e ALTRUISMO.

Il principio della reciprocità si basa su tre principi fondamentali: INTENZIONE, EMPATIA e

CREDIBILITA'.

Affinché un gesto gentile, buono

e utile sia credibile, bisogna percepire la chiara

intenzione di fare del bene.

Obiettivi:

Guardando al futuro, i nostri obiettivi principali sono:

Espansione:

Ampliare la nostra presenza nei mercati internazionali.

Innovazione continua: Investire in ricerca e sviluppo per mantenere la nostra posizione tra

i migliori nel settore.

Sostenibilità: Implementare ulteriori iniziative ecologiche per ridurre il nostro impatto

ambientale.

Soddisfazione del cliente: Continuare a migliorare l'esperienza del cliente attraverso un servizio eccellente e prodotti di qualità superiore.

DADA SRL
VIA LUCA ORTELLO,15 – 21100 VARESE
TEL. 0332-1821569
MAIL: INFO@DADASRLVARESE.IT
WEB: DADAVARESESR.IT
REFERENTI: PERRONE DAVIDE – FELICIANI DAVID



IL CLIMA E' CAMBIATO ! ADEGUARE LA PROTEZIONE DEI TUOI CONDOMINI: SCELTA O NECESSITA' ?

Lo scorso anno nel numero 44 di Professione Immobiliare abbiamo pubblicato il presente articolo anche a seguito della sciagura che ha colpito gravemente l'Emilia Romagna causando perdite umane e gravissimi danni ai privati ed alle attività produttive.

Nonostante tutti i proclami e le promesse, ci ritroviamo in Ottobre 2024 con le stesse problematiche: a causa di un analogo evento atmosferico si sono prodotti gli stessi danni negli stessi posti.

Siamo stati testimoni di tutto ciò e riteniamo che ritornare sull'argomento riproponendo l'articolo a suo tempo pubblicato possa essere utile a tutti noi.

“NON CI SONO PIU’ LE MEZZE STAGIONI”

Quante volte l’abbiamo sentito dire? Potrebbe suonare come una frase fatta, tuttavia è di grande attualità oltre ad essere “figlia” del cambiamento climatico che ci sta accompagnando da diversi anni a questa parte. Dal 1990 a oggi, infatti, ogni anno sono aumentati gli eventi meteorologici estremi come i cicloni e le alluvioni che colpiscono anche in periodi dell’anno atipici rispetto al passato e, la cui magnitudo è sempre più devastante.

Definire tutto questo con il termine climate change è corretto ma non rende abbastanza l’idea.

Dobbiamo iniziare a parlare di crisi climatica perché il clima è

nomeni climatici sono sempre più estremi, frequenti e devastanti.

Secondo gli scienziati le aree che subiranno i maggiori danni nei prossimi 15 anni saranno: il nord della Germania, il nord dell’Italia, il nord della Francia, la Bassa Sassonia in Germania e infine, Anversa e Bruges in Belgio (fonte euronews.com).

Basta tornare con la mente agli ultimi mesi per ricordare le immagini apocalittiche delle bombe d’acqua che si sono verificate nel nostro Paese. Per quanto non piaccia ammetterlo, tali fenomeni

cambiato nella storia del Pianeta, ma non così in fretta e non a causa dell’uomo. Le temperature sono in costante aumento con tutte le conseguenze che ciò comporta. I fe-

rancati & giancola snc

SERVIZI ASSICURATIVI E FINANZIARI

faranno parte del nostro clima.

Oltre a tutto questo, non possiamo non tener conto che sole e umidità intaccano i materiali dei nostri fabbricati; che il terreno sotto i nostri piedi nonché sotto le nostre case, anche a causa del surriscaldamento della crosta terrestre, si crepa.

L'uomo sta cercando di adattarsi e reagire a queste devastazioni, le compagnie di Assicurazioni stanno prendendo le contromisure per salvaguardare i loro bilanci d'esercizio.

Allo stesso modo anche la nostra Agenzia assicurativa - Rancati e Giancola snc - da sempre punto di riferimento per oltre 2.000 studi di amministrazioni condominiali, è in grado di proporre polizze Globali Fabbricati in cui sono presenti alcune garanzie all'avanguardia

e particolarmente innovative nel settore. Queste ultime, create in collaborazione con i rami assuntivi di diverse Compagnie, sono in grado di contenere le conseguenze economiche dovute ai così detti "eventi disastrosi" come: bomba d'acqua, cedimento strutturale e cedimento del terreno.

La nostra Agenzia, senza impegno e senza costi, è disponibile a fissare un appuntamento per fornirvi una consulenza tecnica assicurativa in merito alle polizze già in essere, o per redigere nuovi preventivi su misura per i vostri fabbricati o ancora per evidenziarvi eventuali aree di scopertura piuttosto che di sottoassicurazione (art. 1907 cc).

In conclusione, come Agenzia di settore specializzata, crediamo fermamente che le mutate condizioni

climatiche rendano assolutamente necessario un nuovo modo di predisporre e di aggiornare i contratti assicurativi: le garanzie sopra descritte saranno sempre più essenziali nel prossimo futuro.

Non aspettate che sia troppo tardi per tutelare i vostri clienti dagli "eventi disastrosi"; Noi siamo all'avanguardia, siatelo con noi.

**RANCATI E GIANCOLA
SNC SERVIZI ASS.VI PER
AMM.NI CONDOMINIALI**

02-58313192

rancati & giancola snc

SERVIZI ASSICURATIVI E FINANZIARI



Vigilanza armata in zona San Siro a Milano. Lotta all'abusivismo

Regione Lombardia mette in campo 3 milioni di euro, con risorse interamente provenienti dall'assessorato alla Casa e Housing sociale, per la lotta all'abusivismo nelle case Aler di Milano e provincia. Lo prevede una delibera della Giunta regionale approvata su proposta dell'assessore Paolo Franco (Casa e Housing sociale), di concerto con l'assessore Romano La Russa (Sicurezza e Protezione civile).

Lo stanziamento finanzia il piano di prevenzione e contrasto all'abusivismo predisposto da Aler Milano

secondo le direttive stabilite dall'assessore Franco. Vigilanza, guardiane e videosorveglianza

Il contributo consentirà di attivare in maniera rilevante, come deterrente, iniziative

di vigilanza armata attorno ad aree particolarmente sensibili. Sarà anche potenziata la videosorveglianza e saranno realizzate nuove guardiane presidiate da personale adeguatamente formato.

L'obiettivo è intensificare le azioni preventive che già nei primi quattro mesi del 2024 hanno portato Aler Milano a compiere 288 epulsioni in

flagranza, sventando dunque nuove occupazioni abusive.

Ripristino alloggi

Per quanto riguarda le situazioni di abusivismo consolidato, lo sgombero viene materialmente eseguito dalle Forze dell'ordine. Aler attua una serie di attività correlate e di supporto sotto il profilo amministrativo e logistico (trasloco, assistenza), e si impegna a velocizzare la messa in sicurezza e il ripristino degli alloggi recuperati.

Articolo tratto da <https://www.lombardianotizie.online/aler-milano-abusivismo/>

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

ATTIVITA' EUREOS 2024 - 2025

28
Nov
2024

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Milano Convegno Nazionale Condominio e Real Estate

Luogo: Via Luigi Mengoni 3, 20152 Milano | **Città:** Milano, Italia

Milano Convegno Amministratori di Condominio - Real Estate

10
Dic
2024

CORSI DI AGGIORNAMENTO MODENA

Modena Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio

Città: Modena, Italia

Modena Aggiornamento DM 140 Energia e Condominio

29
Gen
2025

EFFICIENZA ENERGETICA

Torino - Aggiornamento Amministratori

Città: Torino, Italia

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

26
Feb
2025

EFFICIENZA ENERGETICA

Torino - Aggiornamento Amministratori

Città: Torino, Italia

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

15
Mag
2025

CORSI DI AGGIORNAMENTO MODENA

Modena Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio

Città: Modena, Italia

Modena Aggiornamento DM 140 Energia e Condominio

05
Giu
2025

CORSI DI AGGIORNAMENTO

Milano Convegno Nazionale Condominio e Real Estate

Luogo: Via Luigi Mengoni 3, 20152 Milano | **Città:** Milano, Italia

Milano Convegno Amministratori di Condominio - Real Estate

18
Giu
2025

EFFICIENZA ENERGETICA

Torino - Aggiornamento Amministratori

Città: Torino, Italia

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

26
Giu
2025

CORSI DI AGGIORNAMENTO MODENA

Modena Aggiornamento DM 140 Amministratori di Condominio (2)

Città: Modena, Italia

Per gli aggiornamenti su tutte le attività programmate:

www.eureos.it

Confermate in APAC anche per il 2024 2025 le quote e le agevolazioni per gli amministratori che desiderano entrare in APAC e per i familiari di Soci APAC.

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

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

Sono state anche confermate le quote destinate ai nuovo Soci Ordinario Senior e ai nuovi amministratori che si iscrivono ad APAC possedendo, al momento della propria iscrizione, i requisiti

richiesti dal DM 140.

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

La quota di ingresso per questa categoria sarà pertanto di 200 euro e la quota annua di 125 euro per il primo anno, mentre per gli anni successivi rimane di 250 euro. A questa categoria di soci

non possono accedere gli ex Soci APAC. Restano fermi gli obblighi associativi derivanti dallo Statuto, dal Regolamento e dal Codice Deontologico.

Potrà quindi accedere a:

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

RECENSIONI



Manuale n.13 - Condominio Guida operativa per l'attività di amministratore condominiale.

Vengono affrontati gli aspetti generali riguardanti i diritti di utilizzo delle varie parti del condominio, la ripartizione delle spese, la nomina dell'amministratore, la stesura del regolamento condominiale e la convocazione dell'assemblea.

Inoltre, si dedica attenzione alle particolari situazioni di morosità in condominio, alla gestione del contenzioso tributario e della mediazione, nonché alla sicurezza e privacy dei condomini. Focus particolare sull'applicazione dei bonus fiscali in ambito condominiale, come detrazioni Irpef, Superbonus, bonus ristrutturazione, installazione di impianti fotovoltaici e molto altro.

Manuale cartaceo con versione online costantemente aggiornata durante l'anno con le novità normative.

A cura di: Cinzia De Stefanis e Damiano Marinelli COLLANA RATIO IN TASCA
Editore: Sistema Ratio 81 euro



Testo unico dell'Edilizia dopo il Salva Casa

Nella prima parte viene fornita una disamina complessiva delle modifiche e integrazioni al Testo Unico Edilizia; nella seconda parte si entra nel dettaglio con le analisi specifiche; nella terza parte sono riportati il testo coordinato e annotato del D.P.R. n. 380/2001 e il testo coordinato del D.L. n. 69/2024. Contenuti della webapp inclusa

La WebApp inclusa gestisce lo Speciale "Testo Unico Edilizia", una banca dati normativa sempre aggiornata con le seguenti utilità: Norme nazionali e regionali; Giurisprudenza TAR; Giurisprudenza Consiglio di Stato; Giurisprudenza Corte di Cassazione; Giurisprudenza Corte Costituzionale; Documenti ANAC.

Autore: Gianluca Oretto, ingegnere, Murenec dott. Roberto
Editore: Grafill: 76 euro

LE AZIENDE INFORMANO - CONVENZIONI

AVVOCATO RECUPERO CREDITI

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

FORMAZIONE

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

Consulenza Assicurativa

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

ANALISI RISCHI

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

SERVIZI PER AMMINISTRATORI

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



FASCICOLO DI FABBRICATO - CIS

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

COPISTERIE

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

ENERGIA

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

ASCENSORI

CONSULENZE TECNICHE di Iriti Maurizio - Via Concordia, 15 - 20090 - Assago - MI
Tel. 02.49664119
Cell. 348.250237
Email: mauro@iriti.com; maurizio.iriti@pec.epi.it Web: www.consulenzetecniche milano.com

MEDIAZIONE

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

BELLEZZA

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

NUOVI CORSI

frontali ed e-learning con tutoraggio

Amministratori di Condominio APAC

www.apacitalia.it

340 8070232

www.apacitalia.it - apacitalia@yahoo.it



Follow us on



DIFESA PERSONALE M.G.A.

CORSO IN PARTENZA

A.S. 2024/2025

PRIMO CICLO QUADRIMESTRALE

DAL 1/10/2024 AL 28/1/2025

17 LEZIONI - 150 EURO

*Lezione
di prova
gratuita*

INFO

347-8782860



DA MARTEDÌ

1/10/2024

19.30/20.30



C/O TOTAL

PERFECT BODY

Milano Baggio - Via Frigerio, 43

<https://liciaalbertazzi.wixsite.com/difesa-personale-mga>

APAC


Associazione Professionale Amministratori di Condominio

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

Corso di Formazione Amministratori di Condominio



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

Lezioni
1 giorno alla settimana
dalle 18.00 alle 21.00

**Il TUO condominio ha un
Amministratore
competente?**

Corso ai sensi del DM 13 8 2014 n.140

MODENA 14/21 Febbraio

MILANO 16/23 Febbraio

TORINO BUSTO ARSIZIO 19/26 Aprile

Tutoraggio e Aggiornamento Costante dei Soci

Lavoro autonomo

Docenti professionisti

Corso basato sulla norma UNI 10801

Diventa un professionista certificato

MASTER GRATUITI PER I SOCI

Nuovi Moduli:

Tutor del Condominio

Riforma del Condominio

INFORMAZIONI e pre-Iscrizioni

Tutte le località www.apacitalia.it

Tutte le sedi **340 8070232**

Modena **059 3966552 - 351 8725565**

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

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

www.apacitalia.it

apacitalia@gmail.com
www.apacitalia.it

Info su www.eureos.it 

Professione Immobiliare