



# Gestore di Immobili



Un rilancio verso il futuro!

ANAPIC la valorizzazione del patrimonio storico



I tuoi partner ideali  
per la **transizione  
energetica.**

**Bluenergy** multiutility attiva in tutto il Nord Italia e **Astolia ESCo del Gruppo Bluenergy**, accompagnano **condomini, imprese e pubblica amministrazione** nel cammino verso la **transizione energetica.**

Attraverso **offerte gas e luce sostenibili** e **soluzioni tecniche** per l'**efficientamento energetico degli edifici**, sono in grado di affiancare ogni realtà trovando la soluzione più adatta a raggiungere il **massimo dell'efficienza energetica.**

**BLUENERGY**

[bluenergy.online](http://bluenergy.online)

**ASTOLIA**  
GRUPPO BLUENERGY

[astolia.it](http://astolia.it)



Contratti  
EPC



Servizio  
Energia



Conduzione  
e Manutenzione



Forniture  
Gas e Luce



Efficientamento  
energetico



Impianti  
fotovoltaici



CER



Contabilizzazione

**Alle radici del cuore...**

**...un ricordo della mamma,  
tra le radici del nostro territorio e dell'anima.**

Questa copertina ha un significato molto profondo perché è la prima rivista che realizzo senza la mia amata MAMMA.

Un grande albero dalle radici profonde che si intrecciano con elementi del paesaggio locale: colline, campi coltivati, una Castello di campagna, un sentiero battuto. Il cielo al tramonto, una luce calda e avvolgente.

Quel castello nelle colline dell'Oltrepò dove ti sei sentita coccolata e amata negli ultimi giorni della tua vita.

Le radici, si trasformano simbolicamente in fili che si intrecciano con vecchie foto, oggetti della tradizione e simboli familiari, che riecheggiano nel cuore e nella mente .

A Dio, la mia amata mamma, non ti dimenticherò mai.





Il tuo **energy advisor**  
per la **transizione energetica**.

*Abbiamo scelto di stare al fianco delle persone e fornire le migliori soluzioni per un uso consapevole dell'energia e delle risorse ambientali.*

**ASTOLIA E IL SUO TEAM TECNICO  
POSSONO GUIDARTI IN QUESTA EVOLUZIONE.**

## Rilanciare il Futuro... la Riqualficazione del Patrimonio Storico Nazionale

◆ EDITORIALE ◆ PRESIDENTE ◆ ANAPIC

Nel cuore di ogni nazione risiede il suo patrimonio storico: un insieme di monumenti, edifici, borghi, e paesaggi che raccontano secoli di civiltà, cultura e identità. In Italia, questo patrimonio non rappresenta solo la memoria collettiva, ma anche una risorsa strategica per il rilancio economico, culturale e sociale del Paese.

Il patrimonio storico è una ricchezza non replicabile. Tuttavia, molti dei beni che ne fanno parte versano in stato di degrado o sono sottoutilizzati. La riqualficazione non significa soltanto conservare, ma anche **restituire questi luoghi alla collettività**, adattandoli a nuove funzioni compatibili: spazi culturali, poli per l'innovazione, turismo sostenibile, educazione.

La vera sfida è **guardare al passato con gli occhi del futuro**.

Riqualficare il patrimonio storico può diventare un motore economico: **rigenerare luoghi abbandonati crea lavoro**, attira turismo di qualità, stimola l'imprenditoria creativa e migliora la qualità urbana. È una forma di economia circolare, dove ciò che esiste già viene recuperato e trasformato in valore duraturo. Il rilancio non può essere calato dall'alto: **serve il coinvolgimento attivo delle comunità locali**, che devono essere par-



◆ **NOME E COGNOME**  
Lucia Rizzi

◆ **PROFESSIONE**  
Presidente Anapic

◆ **CONTATTI**  
presidenza@anapic.it

◆ **SOCIAL**  
Facebook ANAPIC



te del processo di riuso e valorizzazione. Le istituzioni, dal governo centrale agli enti locali, devono agire in sinergia con privati, associazioni e fondazioni, promuovendo progetti concreti, trasparenti e sostenibili.

Riqualficare il patrimonio storico nazionale non è solo un dovere nei confronti della nostra storia, ma **una straordinaria opportunità per costruire un futuro più consapevole, innovativo e inclusivo**. Rilanciare il Paese passa anche dal riconoscere il valore di ciò che siamo stati, per progettare con intelligenza ciò che possiamo diventare.

ANAPIC , riprende a settembre le attività formative con la programmazione dei corsi per gli amministratori e gli studenti , con molteplici iniziative finalizzate ad elevare la professionalità degli amministratori e migliorare il confort abitativo nei condomini .

Abbiamo rinnovato le convenzioni con aziende di settore importanti :Bluenergy, Astolia, CST, Ecospi, GMV per dare agli amministratori un servizio sempre più puntuale e in linea con le esigenze e le aspettative della committenza.

Un ringraziamento a tutti i professionisti , i relatori, i professionisti , i tecnici in particolare al Responsabile SCIENTIFICO dei Corsi ANAPIC Avv Francesco Maria Galli -

Buona ESTATE e buona lettura a tutti.

*La Vostra Presidente  
Lucia Rizzi*

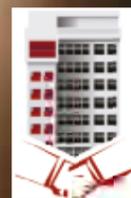


# Cardioprotteggi la tua comunità!

Fai anche tu la tua parte!  
Contattaci e scopri la soluzione più adatta a te.



Numero Verde  
800 363 525



**IN QUESTO NUMERO:** In questa edizione parliamo di riqualificazione del Patrimonio Immobiliare Storico Nazionale; delle convenzioni Anapic aggiornate, con occhio attento a soggetti deboli della società; della collaborazione di Anapic con il Comune di Zelo Buon Persico; di impianti di elevazione e, infine, della categoria che si evolve insieme al progresso tecnologico con l'utilizzo di nuovi strumenti per migliorare i servizi condominiali. Si chiude questo numero auspicando per tutti gli operatori del settore una buona estate di riposo e di serenità

## SOMMARIO

### Editoriale

- Alle radici del cuore in memoria della mia amata mamma  
*Lucia Rizzi* **3**
- Rilanciare il Futuro... la riqualificazione del Patrimonio Storico Nazionale  
*Lucia Rizzi* **5**
- Un condominio curato: la chiave per un ambiente sereno e valore nel tempo  
*Lucia Rizzi* **13**
- Carcere una ferita aperta gestione condominiale  
*Carmelo Ferraro* **14**
- Il valore della collaborazione Anapic e il Comune di Zelo Buon Persico: costruire comunità  
*Angelo Madonini* **17**
- Riscaldamento e contabilizzatori  
*Lucia Anapic* **46**

### Punto giuridico

- La vexata quaetio: si può validamente convocare l'assemblea con mail ordinaria?  
*Francesco Maria Galli* **18**
- La cessione del sottotetto condominiale: limiti, presupposti e formalità necessarie  
*Salvatore Coppola* **25**
- Il contratto di appalto in ambito condominiale: profili normativi  
*Sara Motzo* **27**
- Sulle limitazioni all'uso del proprio immobile  
*Roberto Rossi* **28**

### Redazionale

- Efficienza energetica: Bluenergy e Astolia a fianco degli amministratori di condominio  
*Bluenergy e Astolia* **8**
- L'ascensore GLOCAL e NON PROPRIETARY secondo GMV  
*GMV SPA* **20**
- Troppi rischi e poca chiarezza? Ecco le risposte concrete per amministrare un condomio  
*C.T.S. EBM* **30**
- Documenti postali uniti a PostaPower  
*POSTA POWER* **35**
- Energia: Controllo e Misura  
*Ulteria* **40**
- Una convenzione per amministratori che guardano avanti  
*GeCoMax* **45**
- Mascherpa Divisione Servizi srl azienda leader da oltre 70 anni  
*Mascherpa Divisione Servizi srl* **48**
- Evolux Eco®: ascensore ad energia rinnovabile  
*ITAL LIFT srl* **50**

### Anapic News e Convenzioni

- Formazione ANAPIC **16**
- ANAPIC si è concluso il 16 maggio il corso abilitante alla professione di amministratore **26**
- Dal 7 aprile l'avvio dei Corsi Anapic per l'abilitazione alla professione di amministratori **40**
- ANAPIC, Bluenergy e Astolia rinnovano la partnership **52**
- Convenzioni stipulate da Anapic **40**



Anno 9 - numero 2 - luglio/settembre 2025

**PRESIDENTE**  
Lucia Rizzi

**PROGETTAZIONE GRAFICA**  
Sady Francinetti - Milano - [www.sadyfrancinetti.it](http://www.sadyfrancinetti.it)

**EDITORE**  
**ANAPIC**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI  
VIALE VITTORIO VENETO, 24- 20124 - MILANO  
[segreteria@anapic.it](mailto:segreteria@anapic.it)  
[www.anapic.it](http://www.anapic.it)

REGISTRAZIONE PRESSO IL TRIBUNALE DI MILANO nr. 62 del 7 febbraio 2017

**COPYRIGHT**  
**ANAPIC**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI IMMOBILI E CONDOMINI

Tutti i diritti di riproduzione e traduzione sono riservati, ne è vietata anche la riproduzione parziale.

La rivista è pubblicata su sito ANAPIC [www.anapic.it](http://www.anapic.it) informativa ai sensi del D.lgs 196/2003

Gli articoli e qualsiasi altro materiale inviati alla rivista Gestore di Immobili (inviati a mezzo posta o consegnati a mano presso la nostra sede), non saranno restituiti. La redazione non è impegnata a pubblicare gli articoli e i documenti ricevuti.

Per inviare materiale o scrivere:  
[segreteria@anapic.it](mailto:segreteria@anapic.it)



**ANAPIC**

ISO 9001  
LLC Certification

Certificato nr 390562

# Efficienza energetica: Bluenergy e Astolia al fianco degli amministratori di condominio

## Tecnologia, esperienza e formazione per una gestione consapevole degli impianti

In un contesto in continua evoluzione normativa e tecnologica, la gestione degli edifici non può più prescindere da un approccio consapevole e aggiornato all'efficienza energetica. È qui che entrano in gioco **Bluenergy Group** multiutility che dal 2002 opera nel mercato della fornitura di energia elettrica, gas metano e servizi dedicati ai privati, condomini, PMI e grandi imprese di tutto il Nord Italia e **Astolia Srl** - ESCo del Gruppo Bluenergy attiva nel **Nord Ovest** - che si propone come partner tecnico degli amministratori di condominio per affrontare con competenza e visione le sfide della transizione energetica.

**Bluenergy** si distingue per l'attenzione al **consumo consapevole delle risorse** e per l'offerta di soluzioni pensate su misura per ogni tipologia di cliente ed è grazie a questo approccio che insieme alle società **ESCo del gruppo** è in grado di guidare ogni tipologia di cliente nel cammino della transizione energetica, offrendo **tariffe luce e gas personalizzate**, assistenza tecnica, consulenze dedicate e occasioni formative per professionisti nel settore residenziale.

**BLUENERGY**

Udine - Viale Venezia, 430

[bluenergy.online](http://bluenergy.online)

**ASTOLIA**  
GRUPPO BLUENERGY

Milano - Via A. Pizzoni, 7

[astolia.it](http://astolia.it)



## Bluenergy, il fornitore gas e luce per il condominio

In Bluenergy, ogni **amministratore di condominio** può contare sul supporto di un consulente dedicato che saprà guidarlo nella scelta della **tariffa più vantaggiosa** e **pianificare i servizi post contatore** più efficaci atti a **garantire risparmio e serenità** nella gestione quotidiana degli edifici.

Gestione ottimizzata che passa anche attraverso l'accesso a un'**area riservata** dedicata, in cui ogni amministratore può monitorare in qualsiasi momento lo **stato delle forniture**, **consultare i consumi** e tenere sotto controllo tutta la **documentazione relativa alla fatturazione**.

Per una maggiore tranquillità, a tutto questo si aggiunge una **corsia preferenziale** per la gestione delle **pratiche tecnico-commerciali** quali **verifiche dei consumi**, contatori bloccati o mal funzionanti, **richieste di attivazione**,  **aumenti di potenza** o spostamento dei contatori; servizi che vengono gestiti con la massima tempestività da una **squadra di back office dedicata**.



Offerte su misura



Servizi per l'efficienza energetica



Consulenza dedicata per gli amministratori



Sede Bluenergy - Udine

## Manutenzione termica e responsabilità dell'amministratore: cosa prevede la normativa.

**La corretta gestione degli impianti termici centralizzati - a gas, in pompa di calore o ibridi - non è solo una buona prassi tecnica: è un obbligo normativo.**

Il D.P.R. 74/2013 stabilisce periodicità e modalità dei controlli, mentre il D.Lgs. 192/2005 e le norme UNI 10389-1 e UNI 7129 fissano i requisiti per il controllo del rendimento di combustione, la verifica delle emissioni inquinanti e il rilascio del Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica.

**Astolia**, operando in qualità di **Terzo Responsabile**, si occupa della corretta conduzione dell'impianto, assumendosi direttamente le responsabilità tecniche, amministrative e - ove applicabile - anche penali, in piena conformità alle **normative vigenti** sollevando l'amministratore da oneri complessi e riduce il rischio di inadempienze e sanzioni.



La **formazione** agli operatori del mondo residenziale, è parte integrante della **missione di Astolia**, che punta a creare cultura tecnica nei professionisti del settore. Incontri in presenza, webinar tematici, focus normativi e aggiornamenti possibili grazie alla **partnership con Anapic**, sono pensati per offrire strumenti pratici a chi ogni giorno ha la responsabilità di garantire comfort, sicurezza ed efficienza nei contesti residenziali.



## Tecnologie integrate e diagnosi energetica: come scegliere l'impianto giusto.

Oggi gli edifici richiedono soluzioni flessibili e su misura. **Astolia** affianca gli amministratori nella scelta e progettazione di impianti ad alta efficienza, valutando l'opportunità di utilizzare sistemi ibridi, pompe di calore o geotermia, anche in combinazione con impianti fotovoltaici per l'autoproduzione. Grazie a diagnosi energetiche mirate e simulazioni di risparmio, è possibile dimensionare gli interventi e orientarsi verso la forma contrattuale più adatta: dal **Servizio Energia Plus** ai contratti **EPC** a risparmio garantito. Ogni soluzione viene accompagnata da una pianificazione puntuale delle manutenzioni e da un monitoraggio continuo delle performance, garantendo efficienza nel tempo e ritorno dell'investimento.

Accanto a questo, **Astolia supporta i clienti** anche nella **gestione burocratica e amministrativa dei contratti di servizio energia**, sempre più richiesti nei contesti condominiali dove occorre conciliare risparmio, chiarezza contrattuale e rispetto degli obblighi normativi.

Con oltre 2.400 impianti gestiti, 427 condomini contrattualizzati e un team di quasi 90 professionisti, Astolia si conferma una realtà dinamica, solida e sempre più orientata alla sostenibilità. Una presenza costante nei territori di Lombardia, Piemonte e Liguria, con un obiettivo chiaro: accompagnare gli amministratori verso una gestione energetica consapevole, efficiente e in linea con il futuro.



**Ecologic**  
**CD**  
**Spurghi**

Numero Verde  
**800694916**

**ASPI**  
Associazione Nazionale Gestori Rifiuti  
Manutenzioni e Spurghi reti fognarie e idriche

[WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT](http://WWW.SPURGHIECOLOGICI.IT)

Servizio spurghi in genere - Emergenza notturna e festivi  
Disotturazione colonne scarico - Pulizia pozzetti  
Prosciugamenti vani allagati - Videoispezioni

**PRONTO INTERVENTO**  
**EMERGENZA ALLAGAMENTI**

**(24H) 02 61359849**

Via Caveto, 33 - 20095 Cusano Milanino (MI)

# AMMINISTRO UN CONDOMINIO SEMPRE PIÙ PROTETTO



CONDOMINIO PIÙ

CON UNIPOL **CONDOMINIO PIÙ**, L'EFFICIENZA È DI CASA. SCOPRI COME **TUTELARE IL CONDOMINIO E CHI LO ABITA** CON UN'UNICA POLIZZA MODULABILE, E GARANTISCI **PROTEZIONE, ASSISTENZA E RIPARAZIONE DIRETTA DEI DANNI** AI FABBRICATI O IMMOBILI PLURIFAMILIARI.



TUTELI IL CONDOMINIO DA  
CONTROVERSIE LEGALI E PER  
RESPONSABILITÀ CIVILE



PROTEGGI GLI  
IMPIANTI SOLARI E  
FOTOVOLTAICI



RIPARI I DANNI  
RAPIDAMENTE CON  
ARTIGIANI QUALIFICATI

Unipol, sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

Chiamaci per usufruire dei vantaggi della convenzione ANAPIC - ASSIMASTER SRL

**VIMODRONE MI** · Via Padana Sup. 219  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**PIOLTELLO MI** · Via Paolo Uccello, 2/a  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**VIGNATE - MI** · Via Vittorio Veneto 32  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**MELZO MI** · P.zza Garibaldi, 11  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

**VAREDO MB** · Viale Brianza, 107  
Tel. 02 2500900 ·  
39682@agenzia.unipol.it

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato sul sito internet [www.unipol.it](http://www.unipol.it)  
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

Unipol

## Un condominio curato: la chiave per un ambiente sereno e valore nel tempo

◆ REDAZIONALE ◆ VIVERE IN CONDOMINIO

Il condominio, più che un semplice insieme di appartamenti, è un microcosmo di relazioni e spazi condivisi. Mantenere questo spazio in ottime condizioni non solo migliora la qualità della vita di tutti i residenti, ma contribuisce anche a preservare ed a valorizzare il patrimonio di ciascuno.

Un condominio curato è un condominio in cui si vive bene. La manutenzione ordinaria, la cura delle aree comuni ed una comunicazione efficace sono gli ingredienti fondamentali per creare un ambiente armonioso e preservare il valore del nostro patrimonio.

La manutenzione ordinaria, spesso percepita come un costo, è in realtà un investimento a lungo termine. Intervenire tempestivamente su piccole problematiche,

come perdite d'acqua, crepe o malfunzionamenti degli impianti, evita che si trasformino in costose riparazioni maggiori in futuro. Un tetto ben curato, una facciata pulita e impianti funzionanti contribuiscono a mantenere il valore dell'immobile e a prevenire spiacevoli sorprese.

Le aree comuni, come il giardino, il cortile, le scale e l'androne, sono il biglietto da visita del nostro condominio. È fondamentale che tutti i condomini collaborino per mantenerle pulite e ordinate. Piccoli gesti, come non abbandonare oggetti sulle scale o gettare correttamente i rifiuti, possono fare una grande differenza.

Il condominio deve essere solidale come luogo di condivisione e confronto, nonché di collaborazione per chi ci vive, persone ed animali che hanno pari diritti e doveri, ma anche e soprattutto pari dignità, senza discriminazione alcuna e senza atteggiamenti altrui che spesso diventano intollerabili, perché preponderanti ad orientare negativamente gli indirizzi forniti dall'amministrazione, creando un ambiente poco accogliente e poco incline al dialogo.

Attualmente, ope legis, tutti gli spazi condominiali devono essere totalmente accessibili, rispettando le discipline vigenti in materia.

Gli spazi comuni sono spesso fonti e motivi di litigi tra condomini, ad esempio ascensori non a norma di legge e/o eventuali sorteggi per posti auto condominiali, soprattutto dopo una pronuncia della Cassazione, datata 2016, che attesta il fatto che si possano usucapire in caso di emergenza da parte di condomini aventi disabilità e/o che hanno sviluppato diversa attitudine fisica.

Se ne deduce quindi che la comunicazione debba essere un mezzo fondamentale e necessario per garantire una buona convivenza dell'intera comunità condominiale.

Dirimente diventa infine instaurare una buona comunicazione tra i condomini e con l'amministratore: ciò ritengo sia davvero essenziale per una gestione efficace del condominio. È importante partecipare attivamente alle assemblee condominiali, esprimere le proprie opinioni e collaborare per trovare soluzioni condivise. L'amministratore, dal canto suo, deve garantire trasparenza nella gestione e tempestività nelle risposte.

Gabriele Motta

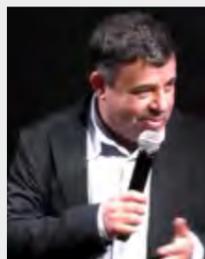
# Carcere una ferita aperta dello Stato di diritto

◆ REDAZIONALE ◆ DIRETTORE ORDINE AVVOCATI DI MILANO

Ho aderito con convinzione qualche giorno fa alla giornata di *digiuno a staffetta* promossa da alcuni operatori della giustizia contro il sovraffollamento carcerario. Un'adesione che non è stata solo simbolica: il digiuno rappresenta in questo caso una richiesta urgente di attenzione e responsabilità. Le condizioni disumane in cui versano molte strutture detentive italiane sono una ferita aperta per uno Stato di diritto.

C'è una realtà quotidiana fatta di violazioni sistematiche: **celle sovraffollate, carenze strutturali, assenza di percorsi rieducativi**. Tutto questo rappresenta una violazione della dignità di chi è detenuto, e un grave pregiudizio anche per chi lavora all'interno degli istituti penitenziari, come il personale della Polizia Penitenziaria, costretto a operare in condizioni estremamente difficili.

**La giustizia non può fermarsi alle aule dei tribunali.** Deve estendersi ai luoghi in cui si eseguono le pene, dove il diritto non può lasciare spazio all'indifferenza. È proprio per questo che sostengo l'iniziativa legislativa dell'onorevole Roberto Giachetti: il suo disegno di



◆ NOME E COGNOME

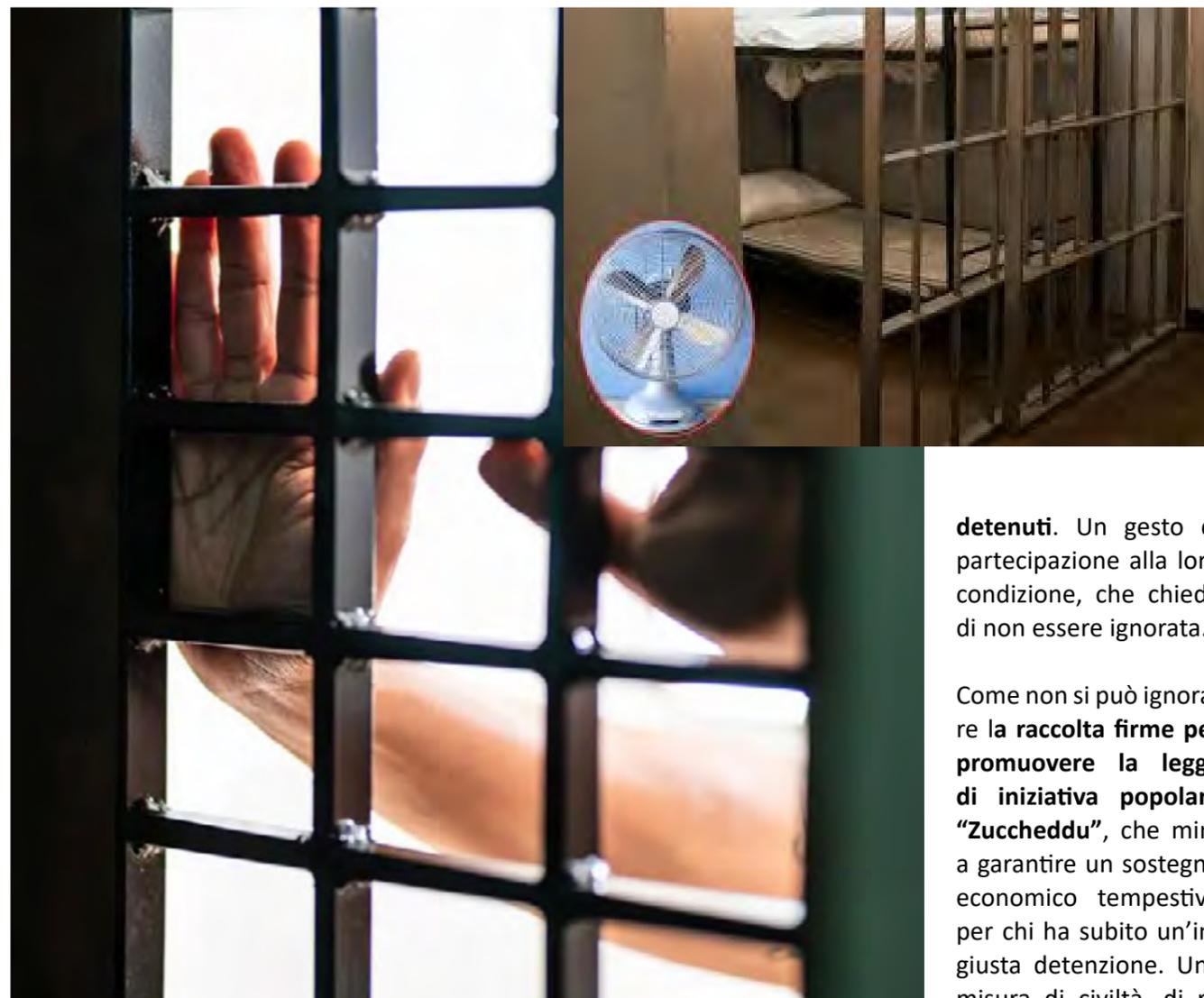
Carmelo Ferraro

◆ PROFESSIONE

Direttore dell'Ordine degli Avvocati di Milano

legge, che propone un allargamento temporaneo della **liberazione anticipata**, rappresenta una misura urgente e concreta per far fronte al dramma del sovraffollamento carcerario. L'obiettivo è chiaro: sollecitare il Parlamento a riprendere in esame la proposta e agire con responsabilità.

Come cittadino, e come rappresentante di un'istituzione, ho sentito il dovere di partecipare a questa mobilitazione non solo per dare un segnale politico, ma anche **per condividere, un giorno ciascuno, una parte infinitesimale della sofferenza che vivono quotidianamente le donne e gli uomini**



**detenuti.** Un gesto di partecipazione alla loro condizione, che chiede di non essere ignorata.

Come non si può ignorare la **raccolta firme per promuovere la legge di iniziativa popolare "Zucchettu"**, che mira a garantire un sostegno economico tempestivo per chi ha subito un'ingiusta detenzione. Una misura di civiltà, di riparazione, di giustizia.

Anche l'Ordine degli Avvocati di Milano non può tacere in questo momento e vogliamo esserci con il progetto **"Aria di umanità"**, per cercare di garantire almeno **un ventilatore in ogni cella**, come segno minimo e concreto di rispetto della dignità della persona anche nei mesi estivi, quando le condizioni ambientali all'interno delle carceri diventano insostenibili.

L'articolo 27 della Costituzione ci impegna tutti: *le pene non possono consistere in trattamenti contrari al senso di umanità e devono tendere alla rieducazione del condannato.*

Non possiamo permetterci che queste parole restino lettera morta. Lo Stato di diritto si misura anche – e forse soprattutto – nei luoghi dove la libertà è sospesa, ma dove la dignità non deve mai essere negata.

Carmelo Ferraro

**G&CO COSTRUZIONI**  
Servizio integrato a 360°

Costruiamo con tradizione, passione ed attenzione al benessere dei clienti e dell'ambiente.

Viale Svevia 7, Melzo (MI)    Info@geco-costruzioni.it

## Formazione ANAPIC

◆ NEWS ANAPIC ◆ CORSI FORMATIVI

Si è svolto il corso di aggiornamento per gli amministratori organizzato da Anapic in collaborazione con Astolia per l'aggiornamento continuo dei gestori del condominio.

La modalità mista, in presenza e remoto, ha permesso a tutti gli iscritti o di collegarsi o di partecipare al fine di approfondire importanti temi quali:

- gestione energetica
- legionella
- individuazione sprechi energetici nei condomini

La Presidente ANAPIC, Lucia Rizzi, ha moderato gli interventi.

Un'occasione di confronto e di convivialità per tutti i professionisti al fine di migliorare per chi ha condomini.



## Il valore della collaborazione. Anapic e Comune di Zelo Buon Persico: costruire comunità oltre il condominio

◆ NEWS ANAPIC ◆ DOTT. ANGELO MADONINI ◆ SINDACO DI ZELO BUON PERSICO

INegli ultimi anni abbiamo assistito a una trasformazione profonda del nostro modo di abitare. La pandemia ha fatto esplodere in modo evidente bisogni latenti, costringendoci a ripensare la funzione della casa non più soltanto come spazio privato, ma come punto nevralgico della nostra vita quotidiana: luogo di lavoro, di cura, di relazione e – spesso – anche di fragilità.

In questo scenario, l'Amministrazione comunale di Zelo Buon Persico ha voluto interrogarsi su come offrire ai cittadini strumenti capaci di accompagnare il cambiamento. La collaborazione con ANAPIC, attivata nel 2021, nasce proprio da questa esigenza: fornire consulenza gratuita, professionale e concreta a chi vive in contesti condominiali, affrontando problematiche legali, fiscali e gestionali che, sempre più spesso, generano disorientamento, tensioni o difficoltà quotidiane.

Lo sportello messo a disposizione dei cittadini, frutto della convenzione con ANAPIC, è stato molto più di un servizio informativo: si è configurato come un luogo di ascolto e mediazione, dove il supporto tecnico si è intrecciato con una nuova visione della convivenza urbana. E questo è un aspetto che, come Sindaco, considero decisivo: promuovere non solo la risoluzione dei problemi, ma anche la cultura della responsabilità condivisa e della cittadinanza attiva.

ANAPIC, con la competenza dei suoi professionisti e grazie all'impegno personale della sua presidente Lucia Rizzi, ha saputo interpretare le esigenze di un territorio, come il Lodigiano, in evoluzione. Penso, ad esempio, al progetto "Condominio cardioprotetto", che ha sensibilizzato sull'importanza della prevenzione e della sicurezza negli spazi comuni, incentivando la presenza di defibrillatori e la



formazione all'uso. Un'iniziativa che incarna perfettamente il passaggio da una logica individualistica a una visione solidale dell'abitare. Sono stati attivati percorsi formativi gratuiti per futuri amministratori condominiali, rivolti a giovani e persone in cerca di occupazione, a conferma del fatto che l'ambito condominiale può diventare anche un'opportunità professionale per nuove generazioni, se adeguatamente supportate.

Altri progetti, come quelli legati all'efficientamento energetico - ne è un esempio la comunità energetica rinnovabile - , muovono i primi passi anche nel nostro contesto, offrendo una prospettiva interessante sul ruolo dei condomini non solo come entità edilizie, ma come veri e propri sistemi di welfare di prossimità.

Si tratta di proporre nuovi modelli abitativi che sappiano rispondere alle nuove sfide sociali: l'invecchiamento della popolazione, la permanenza più lunga in casa per motivi sanitari o lavorativi, la crescente sensibilità ecologica e il bisogno di spazi di relazione e cura dentro le nostre comunità.

Guardo con grande favore alla prosecuzione della collaborazione tra il nostro Comune e ANAPIC, per innovare il modo con cui si affrontano i temi della gestione immobiliare e delle relazioni di vicinato.

Il nostro auspicio è che quanto sperimentato a Zelo Buon Persico possa diventare un modello replicabile anche in altri Comuni, specie in quelle realtà dove la densità abitativa e la complessità sociale rendono urgente un nuovo approccio al tema della convivenza.



Lucia Rizzi con il sindaco Angelo Madonini

Dott. Angelo Madonini

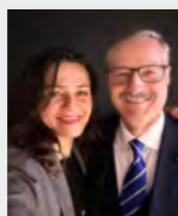
# La vexata quaestio: si può validamente convocare l'assemblea con mail ordinaria?

◆ REDAZIONALE ◆ LEGALE ◆ ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Innanzitutto occorre inquadrare la questione sotto un profilo normativo.

La L. 220/2012 ha novellato l'art. 66 delle disp. att. c.c. prevedendo al III comma che: *“L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”*.

Partendo dall'analisi del predetto articolo, vediamo che le uniche modalità, previste dal legislatore, per convocare l'assemblea condominiale sono la *“posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano”*.



◆ NOME  
Francesco Maria Galli

◆ PROFESSIONE  
Avvocato civilista

◆ CONTATTI  
francesco.galli@studioavvocato.net  
www.condominielocazioni.com



Tengo a precisare che qualora l'Amministratore opti per la consegna a mano, anche tramite l'ausilio del custode dello stabile, sarà necessario che il ricevente la convocazione firmi per ricevuta su un apposito elenco dei destinatari, indicando la data del ritiro. Ciò ai fini della prova dell'effettiva consegna della convocazione, qualora il condòmino dovesse un domani affermare di non averla mai ricevuta.

Molti commentatori si sono dichiarati favorevoli alla convocazione dei condòmini tramite semplice mail, purchè esista un espresso consenso della parte



che dichiara di voler ricevere la convocazione tramite mail ordinaria, sollevando l'Amministratore da ogni responsabilità.

Taluni hanno altresì sostenuto che qualora il Regolamento del Condominio preveda quale modalità di convocazione anche la mail ordinaria, tale modus operandi è corretto.

A chiudere ogni interpretazione favorevole, con tutti gli accorgimenti anzidetti, alla convocazione a mezzo mail, è stata la Corte di Cassazione, Sez. II Civile, con la recentissima Ordinanza n. 16399 del 18/06/2025, la quale ha statuito che

*“L'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempra modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice”*.

Tale decisione viene emessa a seguito della decisione del Tribunale di Monza, il quale, con la sentenza n. 509/2022, stabilì che

*“In tema di impugnazione di delibera assembleare condominiale, la comunicazione dell'avviso di convocazione tramite posta elettronica ordinaria, anziché mediante le modalità previste dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. (raccomandata, PEC, fax o consegna a mano), non determina l'annullabilità della delibera qualora sia stato lo stesso condòmino a richiedere espressamente e autorizzare l'utilizzo esclusivo di tale modalità di comunicazione per “tutte le future comunicazioni e documentazioni”*”. Tale sentenza venne impugnata innanzi alla Corte d'Appello di Milano, la quale confermò l'orientamento del Giudice di primo grado, ed a seguito di ciò la questione è approdata innanzi alla Suprema Corte a Roma. Ma non solo, la Suprema Corte ha anche censurato la possibilità di convocare l'assemblea mediante mail ordinaria, qualora tale possibilità fosse prevista nel Regolamento condominiale.

Alla luce di tale pronuncia della Cassazione, consiglio gli Amministratori di inviare, d'ora in avanti, le convocazioni esclusivamente tramite le modalità indicate dall'art. 63, comma III delle disp. att. c.c. in quanto la pronuncia in punto di diritto degli ermellini è stata tranciante e netta. -



# L'ascensore è GLOCAL e "NON PROPRIETARY" secondo GMV

◆ REDAZIONALE ◆ ASCENSORI GREEN LIFT

"L'ascensore è una macchina complessa che deve essere efficiente e sicura per oltre 30 anni. È un investimento a lungo termine con un costo di gestione nel ciclo di vita superiore al costo d'acquisto. Non deve avere vincoli imposti dal produttore, deve poter essere mantenuto da qualsiasi ascensorista e avere ricambi e tool di gestione disponibili in tempi rapidi a costi contenuti, come prevede il concetto di ascensore non proprietary". Così definisce l'ascensore **Marco Martini, Amministratore Delegato di GMV S.p.A.**, multinazionale italiana che opera in tutto il mondo, presente sul mercato dell'ascensore da oltre 65 anni.

[GMV S.p.A](#) progetta e produce gli ascensori nello stabilimento di Novara, proponendo al mercato non solo il prodotto, ma anche garanzia e ricambi disponibili nel tempo, come sottolinea Marco Martini: "GMV



◆ NOME  
GMV S.P.A



◆ CONTATTI  
info@gmv.it – www.gmv.it

◆ PRODUZIONE  
produttore di ascensori, home lift, montacarichi, montauto e componenti per ascensori



con la propria soluzione innovativa 'non proprietary', offre al mercato il New Generation Lift, un ascensore innovativo, che si basa sui concetti di estensione di garanzia decennale GMV10/30, rinnovabile per altri 10 + 10 anni, con ricambi e tool di gestione disponibili per 30 anni e di utilizzo della tecnica GLOCAL. Questa tecnica prevede che il prodotto sia fabbricato da noi e gestito localmente dal tuo ascensorista di fiducia



o da un nostro Dealer, permettendo un servizio economico, efficiente e tempestivo, anche con contratti di manutenzione totale, i più vantaggiosi per il proprietario dell'ascensore. I nostri ascensori sono adatti a case di tutti i tipi, ai condomini, alla persone con mobilità ridotta, garantendo, nella maggior parte dei casi, l'abbattimento delle barriere architettoniche, e valorizzando decisamente ogni immobile. Siamo i precursori della proposta di Direttiva Europea del 22 marzo 2023 sul *diritto alla riparazione oltre il periodo di garanzia di legge*, che prevede l'obbligo di rendere disponibili le parti di ricambio essenziali di determinati prodotti per almeno 7-10 anni dall'immissione sul mercato, il che è in linea con il concetto di ascensore 'non proprietary' a noi caro".

Se un ascensore ha più di 30 anni è bene sostituirlo, perché i suoi costi di gestione cresceranno sempre più e i malfunzionamenti ed i fermi impianto diventeranno sempre più frequenti nel tempo.

Un nuovo impianto garantirà maggiore sicurezza, consumi inferiori, più spazio in cabina, maggiore



comodità grazie alle porte automatiche e, in molti casi, potrà permettere il trasporto di persone con problemi di mobilità. Inoltre con gli ascensori GMV provvisti di estensione di garanzia GMV10/30 è possibile **finanziare l'investimento** avendo **4 grandi vantaggi**:

- ✓ incremento del valore della casa sino al 20%, inserendo un ascensore adatto ai disabili
- ✓ un forte risparmio nel ciclo di vita dell'impianto
- ✓ un servizio più efficiente anche del 30%
- ✓ un ascensore "non proprietary" (privo di vincoli)

E ancora, grazie alle agevolazioni statali oggi disponibili, è possibile avere un ulteriore grande agevolazione:

- ✓ una riduzione dei costi del 50% o del 75%, in caso di beneficio dei bonus

GMV S.p.A., può offrire tutto questo grazie a un prodotto "GLOCAL", cioè **realizzato da un'azienda globale e fornito, unitamente ai servizi connessi, da una realtà locale**.

GMV lavora in sinergia con l'ascensorista di fiducia del cliente o con i propri Dealer per offrire il massimo della qualità con prodotti all'avanguardia.

Anche le persone con ridotta mobilità e le famiglie con passeggeri potranno beneficiare di un ascensore che risponde alle loro esigenze, offrendo un aiuto quotidiano ottimale.



1 milione di impianti al mondo con tecnologia GMV

## COGLI L'ATTIMO

Se i tuoi ascensori hanno più di 30 anni o ti serve inserirne di nuovi, è il momento di chiedere al tuo ascensorista di fiducia e a GMV il **New Generation Lift**, che unisce i benefici dell'estensione di garanzia GMV10/30 e della tecnica GLOCAL per offrire i seguenti vantaggi:

### GMV10/30

Estensione di garanzia decennale all inclusive, rinnovabile per altri 20 anni

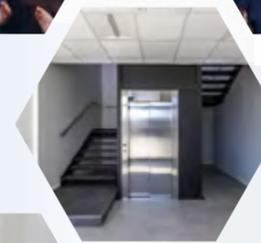


### ASCENSORI "NON PROPRIETARY"

Assicurano al condominio la piena proprietà dell'ascensore

### FORTE RISPARMIO NEL CICLO ECONOMICO DI VITA DELL'ASCENSORE

Costi di gestione ridotti grazie a contratti di manutenzione totale assai vantaggiosi per i proprietari, resi possibili da GMV10/30



### FINANZIAMENTO

Possibilità per i condomini di finanziare totalmente la spesa sia dell'ascensore che della garanzia

### ABBATTIMENTO BARRIERE

Meccanica ascensore compatta, che garantisce una cabina più ampia a parità di vano, assicurando un trasporto agevole anche per le persone con mobilità ridotta



### NON NECESSARI MURI IN CEMENTO ARMATO O CASTELLETTO

In assenza di vano in cemento armato, possibilità di realizzarlo in mattoni forati, ancorando le guide alle solette di piano. Questa soluzione permette forti risparmi

In più, beneficiando dei bonus statali attualmente previsti:  
**RIDUZIONE DEL COSTO DEL 75% O DEL 50%** al netto del recupero del credito d'imposta

### SERVIZIO PIÙ EFFICIENTE FINO AL 30%

Grazie all'adozione da parte di GMV della tecnica GLOCAL che coniuga prodotto all'avanguardia e servizio locale



### SOSTITUZIONE CON FERMO IMPIANTO RIDOTTO

Sostituzione dell'ascensore con tempo di stop fino a soli 5 giorni

### SOSTITUZIONE IN 2 STEP

L'ascensore può essere sostituito in 2 step, mantenendo l'estensione di garanzia



### AUMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Inserendo un ascensore adatto ai disabili



video istituzionale



sito web

www.gmv.it | info@gmv.it | +39 0321 677611

# La cessione del sottotetto condominiale: limiti, presupposti e formalità necessarie

◆ LEGALE ◆ CONDOMINIO ◆ CESSIONE SOTTOTETTO

Nel contesto condominiale, il sottotetto rappresenta una porzione dell'edificio la cui natura giuridica richiede un'analisi attenta, soprattutto in vista di una sua eventuale alienazione a favore di un singolo condomino. La qualificazione del bene, infatti, incide direttamente sul regime applicabile, sulla legittimità dell'operazione e sulle modalità con cui la stessa può essere perfezionata.

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., in mancanza di un titolo contrario, si presume comune il sottotetto che, per caratteristiche strutturali, ubicazione e modalità di accesso, risulti destinato all'uso collettivo, anche solo potenziale.

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che tale presunzione si applica ove il vano non risulti chiaramente attribuito in via esclusiva e risulti accessibile tramite spazi condivisi, come scale o ballatoi condominiali.



◆ NOME E COGNOME  
**Salvatore Coppola**  
◆ PROFESSIONE  
**Avvocato**  
◆ CONTATTI  
**www.studiolegalecioppa.com**

La Corte di Cassazione, da ultimo con sentenza n. 10269 del 18 aprile 2023, ha ribadito che la natura condominiale del sottotetto può essere desunta, in assenza di un titolo, dalla destinazione funzionale dello stesso all'uso comune, valorizzando l'elemento oggettivo dell'accessibilità e della fruibilità collettiva.

Una volta accertata la "condominalità" del bene, la sua cessione a favore di un singolo condomino è



subordinata alla deliberazione unanime dell'assemblea, in forza di quanto previsto dall'art. 1108, comma 3, c.c., che richiede il consenso di tutti i partecipanti alla comunione per gli atti dispositivi aventi ad oggetto i beni comuni. Trattandosi di un atto di straordinaria amministrazione, nessuna maggioranza assembleare può surrogare l'unanimità prescritta, la cui mancanza comporterebbe la radicale nullità della deliberazione e la conseguente inefficacia dell'atto di trasferimento.

Non può inoltre prescindersi dal rispetto della forma pubblica, essendo necessaria la stipula di un atto notarile, non solo ai fini della validità del trasferimento immobiliare, ma anche quale presidio a tutela della certezza giuridica e dell'opponibilità dell'atto nei confronti dei terzi. L'intervento del notaio, peraltro, garantisce l'osservanza delle regole urbanistiche, catastali e fiscali, nonché la corretta trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.

La cessione del sottotetto implica inevitabilmente una modifica dell'assetto proprietario dell'edificio, con ricadute anche sulle tabelle millesimali.

La variazione della consistenza delle singole unità rende necessaria una revisione della ripartizione dei millesimi, che deve essere approvata secondo le modalità previste dall'art. 69 disp. att. c.c., con il

supporto di un tecnico abilitato. Tale aggiornamento non è un profilo meramente tecnico, ma assume rilevanza sostanziale sotto il profilo dell'equilibrio economico del condominio, incidendo direttamente sulla ripartizione degli oneri comuni.

Ulteriore aspetto da non trascurare riguarda la destinazione d'uso del sottotetto post cessione. È compito dell'assemblea valutare la compatibilità dell'utilizzo prospettato con l'interesse comune e con le caratteristiche strutturali dell'edificio.

Interventi di trasformazione del sottotetto in spazi abitativi o integrativi di unità immobiliari esistenti possono incidere sulla staticità dell'immobile, sulla sicurezza complessiva e sul decoro architettonico, con potenziali implicazioni anche in ambito urbanistico.

La legittimità della cessione del sottotetto condominiale presuppone dunque l'esistenza di precisi requisiti: natura condominiale del bene; deliberazione unanime dell'assemblea; stipula dell'atto in forma pubblica; aggiornamento delle tabelle millesimali e verifica della compatibilità d'uso.

L'assenza di anche uno solo di tali presupposti determina l'invalidità dell'operazione, con conseguenti profili di responsabilità a carico dell'amministratore e potenziali contenziosi tra i condomini.

# Anapic: si è concluso il 16 maggio il corso abilitante alla professione di amministratore

◆ EDIZIONALE ◆ FORMAZIONE ◆ SCUOLE

Anapic (Associazione nazionale amministratori professionisti immobili e condomini), attraverso la sua presidente Lucia Rizzi, annuncia la conclusione del corso abilitante alla professione di amministratore di condominio, con un evento finale di saluto e confronto che si svolgerà il 16 maggio presso l'**Aula magna Istituto Zappa di Saronno**, in provincia di Varese.

Una nota comunica che alla giornata conclusiva, oltre alla **presidente Rizzi**, parteciperanno importanti rappresentanti del territorio e del mondo accademico e formativo:

- **Alessia Villa**, consigliera regionale della Lombardia
- **Angelo Madonini**, Sindaco di Zelo Buon Persico
- **Francesco Maria Galli**, responsabile scientifico dei corsi Anapic
- **Sara Motzo**, docente e relatrice dei corsi Anapic
- **Gianfranco Piccione**, responsabile della didattica nelle scuole

La presenza congiunta di figure istituzionali, docenti e rappresentanti dell'educazione scolastica vuole sottolineare l'importanza dell'orientamento didattico e professionale dei giovani studenti, ritenuto un elemento strategico per il loro futuro inserimento nella società e per l'elevazione della professionalità nella gestione immobiliare.

«La formazione di qualità è la chiave per costruire una nuova generazione di amministratori preparati, consapevoli del loro ruolo e in grado di rispondere alle sfide della moderna gestione condominiale e immobiliare», ha dichiarato la presidente Lucia Rizzi.



Nelle foto:  
l'avvocato  
Francesco  
Maria Galli;  
la Presidente  
Anapic dott.  
Lucia Rizzi  
e il sindaco  
dott Angelo  
Madonini.



Nelle foto sopra: l'amministratore Gianfranco Piccione;  
il sindaco dott Angelo Madonini; la Presidente Anapic  
dott. Lucia Rizzi e l'avvocato Francesco Maria Galli.

Sotto i ragazzi dell'Istituto Zappa di Saronno.



# Il contratto d'appalto in ambito condominiale: profili normativi

◆ LEGALE ◆ CONTRATTO APPALTO

Nel contesto della gestione condominiale, il contratto d'appalto rappresenta lo strumento attraverso il quale vengono affidati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria a soggetti esterni. La disciplina di riferimento si rinvia principalmente nel Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 1655 c.c., l'appalto è il contratto con il quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro. L'appaltatore è tenuto ad eseguire l'opera secondo le modalità stabilite dal contratto (art. 1657 c.c.) e risponde dei difetti dell'opera ai sensi degli articoli 1667 e 1669 c.c.

Nel contesto condominiale, la legittimazione a stipulare il contratto d'appalto compete all'amministratore, ma con i limiti di cui all'art. 1135 c.c., che attribuisce all'assemblea il potere di deliberare le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni, con i quorum previsti dall'art. 1136 c.c. L'amministratore può procedere in assenza di preventiva autorizzazione assembleare solo in presenza di lavori urgenti, ex art. 1135, comma 2, c.c., fermo l'obbligo di riferire nella prima assemblea utile.

L'art. 1130 c.c., nel definire le attribuzioni dell'amministratore, include anche l'esecuzione delle delibere dell'assemblea e la cura dell'osservanza del regolamento di condominio. Rientra in tali compiti anche la stipula del contratto d'appalto, qualora conforme alle delibere assembleari o giustificato da necessità urgenti.

Il contratto deve contenere l'indicazione dell'oggetto dell'opera, il termine di esecuzione (art. 1657 c.c.), il corrispettivo e le modalità di pagamento. È consigliabile allegare al contratto documentazione tecnica quali computo metrico, progetto e piano di sicurezza. Il contratto può prevedere clausole penali ai sensi dell'art. 1382 c.c. ("La clausola, con cui si conviene che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione, ha l'effetto di limitare il



◆ NOME  
**Sara Motzo**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato**

◆ CONTATTI  
**www.studiolegalemotzo.it**  
**info@studiolegalemotzo.it**

risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore. La penale è dovuta indipendentemente dalla prova del danno") e condizioni risolutive ai sensi dell'art. 1456 c.c. ("I contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva").

L'appaltatore è tenuto a garantire la regolarità contributiva e previdenziale, la quale può essere verificata tramite richiesta del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC). L'inosservanza delle norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro comporta responsabilità specifica ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

L'amministratore ha l'obbligo di vigilare sulla corretta esecuzione dell'opera in conformità al contratto stipulato, in quanto incaricato della gestione del bene comune. L'art. 1667 c.c. disciplina la responsabilità dell'appaltatore per i vizi e difformità dell'opera, prevedendo che il committente debba denunciarli entro 60 giorni dalla scoperta e agire entro due anni dalla consegna. L'art. 1669 c.c. prevede invece una responsabilità decennale per gravi difetti costruttivi che compromettono la sicurezza o la funzionalità dell'edificio.

In relazione agli interventi agevolati fiscalmente, come quelli previsti dai bonus edilizi, si rende necessario un ulteriore livello di formalizzazione contrattuale per garantire la tracciabilità dei pagamenti e la conformità ai requisiti normativi. In tali casi, si applicano le disposizioni contenute nei decreti attuativi delle agevolazioni fiscali.

Infine, il contratto può contenere clausole relative alla risoluzione delle controversie, tra cui quelle per il ricorso alla mediazione obbligatoria prevista per le controversie condominiali.

In conclusione, l'osservanza puntuale di queste disposizioni non solo assicura la validità e l'efficacia del contratto, ma consolida altresì la posizione del condominio nei confronti degli appaltatori.

# Sulle limitazioni all'uso del proprio immobile

## ◆ LEGALE ◆ RESTRIZIONI DI GODIMENTO

Con l'Ordinanza 24/06/2025, n. 16894 la Cassazione rimane fedele a se stessa, il che, in tempi di rapidi mutamenti nelle dinamiche sociali e quindi anche nelle leggi e nella giurisprudenza, non è poco.

Il caso era quello di un professionista che voleva aprire uno studio dentistico in un condominio e che si era visto negare il permesso e poi rigettare la domanda giudiziale con cui aveva chiesto l'annullamento della delibera che, appunto, gli lo vietava, sul presupposto che il regolamento di condominio, di tipo contrattuale, così disponeva: *"È vietato in modo assoluto di destinare gli alloggi ed i locali ad uso ufficio pubblico, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive e contagiose"*.

Non sarà inutile ricordare che il regolamento di tipo contrattuale è quello predisposto dall'originario proprietario oppure approvato dall'unanimità.

Ancora più utile, però, sarà ricordare che, per esplicitare appieno la sua efficacia, cioè per essere opponibile ai terzi e in primo luogo agli acquirenti delle unità immobiliari successivi agli originari proprietari, il regolamento deve essere trascritto. La trascrizione è quella forma di pubblicità legale che fa sì che un soggetto non possa dire di ignorare un certo fatto o



◆ NOME E COGNOME  
**Roberto Rossi**

◆ PROFESSIONE  
**Avvocato civilista**

evento o disposizione. Da almeno venticinque anni, dunque, la Cassazione ribadisce che *"le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, poiché costituiscono servitù reciproche, devono perciò essere approvate o modificate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condòmini, mentre la loro opponibilità ai terzi acquirenti, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso (Cass. n. 23 del 2004; n. 5626 del 2002; Cass. n. 4693 del 2001; Cass. n. 49 del 1992; n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022; n. 21024 del 2016)"*



L'ordinanza in commento ripete anche che tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive sono servitù reciproche e devono essere enunciate in modo chiaro ed esplicito. A questo proposito, precisa che non è sufficiente la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione

di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare. Occorre invece che le attività siano specificamente individuate e dato che l'attività dentistica non è destinata alla cura di malattie contagiose, e visto che il regolamento quelle vietava, ma non altri tipi di cura, nel caso in esame il dentista ha ottenuto il permesso.

È appena il caso di osservare che questo tipo di problemi non si presenta solo nei casi "tradizionali" e che fino a qualche anno fa, erano ormai abbastanza standardizzati, ma in tutti i casi in cui in un condominio si vogliono introdurre servizi che comportano contatti col pubblico, B&B, affitti brevi o transitori ecc.

Dal punto di vista ermeneutico è da ribadire che l'interpretazione delle clausole di un regolamento condominiale contrattuale, contenenti il divieto di destinare gli immobili a determinati usi, è sindacabile in sede di legittimità solo per violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, ovvero per l'omesso esame di fatto storico ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (Cass. n. 16384 del 2018; n. 14460 del 2011; n. 17893 del 2009).



# Zenit Impianti

Impianti elettrici, impianti  
fotovoltaici e antincendio

Viale Svevia 7, Melzo (MI)  
Info@zenitimpianti.net

# Troppi rischi e poca chiarezza? Ecco la risposta concreta per amministrare un condominio senza sorprese

◆ REDAZIONALE ◆ SERVIZI

*Il centro operativo per il Condominio Sicuro ed Energeticamente Efficiente*

**Come risolvere le criticità tecniche e normative di un condominio con un solo strumento integrato**

Nel tempo, C.S.T. EBM ha raccolto le richieste di numerosi clienti – amministratori, consiglieri, rappresentanti di proprietà – che affrontavano problematiche complesse nella gestione dei loro condomini. Le esigenze più frequenti riguardavano l'aggiornamento del Registro Anagrafico Condominio Sicurezza (R.A.C.S.), la redazione della SCIA, la verifica documentale e impiantistica, la gestione dei consumi energetici e dei contratti, la valutazione di coperture assicurative, fino al supporto per interventi di riqualificazione e al rispetto delle normative in continuo aggiornamento.

Queste richieste hanno spinto C.S.T. EBM a una riflessione: e se tutti questi servizi potessero essere accessibili in un'unica struttura, modulare e coordinata? È così che nasce l'EMPORIO C.S.T. EBM.

**Il caos documentale, impiantistico e normativo nel condominio ha finalmente una soluzione: l'EMPORIO C.S.T. EBM**



◆ NOME  
C.S.T. EBM

◆ CONTATTI

Via Magenta, 77 Int. 20/B - 20017 Rho (MI)  
tel 02.45071755 - fax 02.39293880  
mail info@cstebm.it

◆ SERVIZI

servizi di mediazione, gestione documentale per condomini, ottimizzazione energetica e finanziaria

L'EMPORIO è un sistema modulare di servizi tecnici, legali e gestionali dedicati al mondo condominiale. Un luogo unico dove ogni amministratore può attivare il singolo servizio prioritario oppure affidarsi a un'analisi integrata, strutturata e documentata, che permette di prevenire rischi civili e penali e di risparmiare sui costi nel medio-lungo termine.

Il modello si fonda su **cinque pilastri**:

- **Edificio**: sicurezza, manutenzione, stato delle strutture, fascicolo del fabbricato.

- **Energia**: diagnosi energetica, impianti termici, elettrici, idrici, fonti rinnovabili.
- **Spese**: ottimizzazione dei costi, controllo contratti, gestione fornitori.
- **Valore patrimoniale**: riqualificazione, miglioramento della classe energetica.
- **Legalità**: conformità normativa, obblighi tecnici e documentali, contenziosi.

*Il servizio è gestito da un team multidisciplinare composto da EGE certificati, ingegneri, tecnici specializzati, esperti legali e assicurativi, tutti coordinati per garantire una visione d'insieme.*

Il valore di questa iniziativa è stato riconosciuto da **ANAPIC**, Associazione Nazionale Amministratori Professionisti Immobili e Condomini, presieduta dalla Dott.ssa Lucia Rizzi, che ha scelto C.S.T. EBM per offrire i servizi dell'EMPORIO ai propri associati.

L'obiettivo comune è la costruzione di un **modello nazionale di Condominio Sicuro ed Energeticamente Efficiente**, che consenta agli amministratori di:

- verificare lo stato reale degli edifici,



- evitare criticità documentali e impiantistiche,
- migliorare l'efficienza energetica, anche in contesti con impianti obsoleti o risorse limitate.

L'approccio dell'EMPORIO tiene conto delle reali condizioni del condominio, senza imporre soluzioni standardizzate o interventi invasivi, ma sviluppando percorsi tecnici sostenibili e calibrati sulle possibilità economiche di ciascun contesto.

**Caso reale: "Residenza Le Querce" – Varese**

Un condominio composto da **82 unità abitative con impianto centralizzato a metano** ha scelto di attivare l'EMPORIO C.S.T. EBM. Il percorso si è articolato in tre fasi:

• **Fase 1 – Analisi iniziale**

Verifica di tutta la documentazione: R.A.C.S., libretto impianto, contratti in essere; confronto tecnico con il manutentore.

• **Fase 2 – Diagnosi e simulazioni**

Redazione della diagnosi energetica secondo normativa **UNI CEI TR 11428**; simulazione di impianti fotovoltaici e solare termico da 15 kWp; proposta di impianto ibrido (pompa di calore + caldaia a condensazione); ipotesi di comunità energetica per autoconsumo collettivo.

• **Fase 3 – Scelte gestionali**

Valutazione comparativa di tre opzioni:

1. Contratto **ESCO (Servizio Energia Plus)** – escluso per la perdita di autonomia gestionale.
2. **Finanziamento bancario dedicato** – soluzione scelta, con proprietà e risparmi mantenuti al condominio.
3. Gestione con **consumi garantiti sull'impianto esistente** – senza interventi invasivi ma con regolazioni tecniche e formazione degli utenti.

**Risultati attesi:**

- Riduzione consumo gas: **-32%**
- Incentivo GSE per il solare termico: **€9.500**
- Risparmio stimato in 10 anni: **oltre €140.000**
- Miglioramento della classe energetica

- Aumento dell'autonomia gestionale e valorizzazione patrimoniale

*Negli anni, abbiamo affrontato e risolto situazioni energeticamente complesse in diversi edifici di Milano: da Via Altamura a Via Gorki, da Via Viterbo a Via Serrati. In ciascuno di questi contesti, come anche a Settimo Milanese in Via Matteotti, abbiamo operato come EGE, intervenendo con competenza per stabilizzare impianti obsoleti, ottimizzare i consumi e guidare gli amministratori verso soluzioni sostenibili. I risultati? Risparmi energetici tangibili, una gestione più sicura e un riconoscimento unanime da parte di chi abita e amministra quegli immobili.*

#### Il quadro normativo di riferimento

Ogni servizio dell'EMPORIO è progettato nel rispetto delle normative vigenti e si fonda su una valutazione tecnica documentata e verificabile. Le principali norme e riferimenti adottati sono:

- **D.Lgs. 81/2008** – Sicurezza nei luoghi di lavoro, Documento Unico DUVRI
- **D.P.R. 151/2011** – Prevenzione incendi (Certificato di Prevenzione Incendi - CPI)
- **D.Lgs. 18/2023** – Qualità delle acque potabili
- **UNI CEI TR 11428** – Diagnosi energetica
- **D.Lgs. 102/2014** – Obbligo di diagnosi energetica

- **D.Lgs. 199/2021** – Fonti rinnovabili e autoconsumo
- **D.Lgs. 222/2016** – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- **UNI 10200** – Ripartizione delle spese energetiche
- **UNI CEI 11339** – Certificazione EGE (Esperti in Gestione dell'Energia)

#### Governare il cambiamento, non subirlo: la visione integrata di C.S.T. EBM per la gestione condominiale

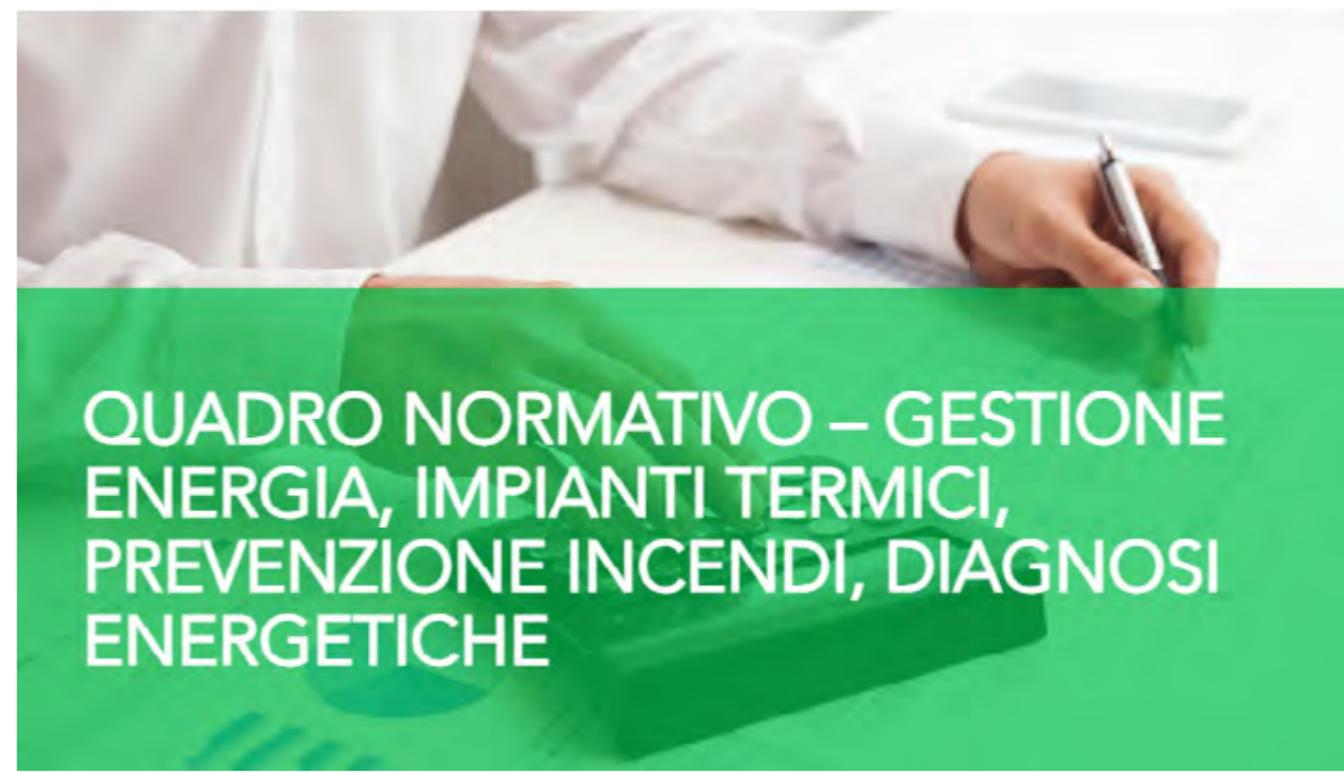
L'EMPORIO C.S.T. EBM non è un'offerta commerciale preconfezionata, ma una **guida tecnica personalizzata** che accompagna amministratori e condomini in un percorso concreto di sicurezza, risparmio e valorizzazione immobiliare.

Ogni intervento nasce da un ascolto attento, è supportato da dati e documenti, ed è orientato a proteggere il valore patrimoniale nel tempo.

Con il supporto di ANAPIC, C.S.T. EBM rende possibile un modello evoluto di gestione condominiale, fondato sulla competenza e sulla sostenibilità.

Chi sceglie l'EMPORIO sceglie di governare il cambiamento, non di subirlo.

Scopri di più su [www.cstebm.it](http://www.cstebm.it)



# ONE MOVE STUDIO

EMS  
CRIOSAUNA E-Space (A.I integrata)  
Vacufit  
Pressoterapia

Per una prova gratuita  
scrivi su whatsapp al 392 912963



## **DOCUMENTI POSTALI** unito a **POSTA POWER**

è il primo ed unico operatore postale con un Software di postalizzazione dedicato agli **AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO.**

## SERVIZI AGGIUNTIVI POSTA POWER

- **RITIRO:** i nostri postini effettuano il ritiro fisico della corrispondenza presso il tuo studio.
- **SAME DAY:** offriamo un servizio di consegna della posta nello stesso giorno dalla tua richiesta.
- **ZERO GIACENZE:** se il destinatario è assente organizziamo la riconsegna gratuita della raccomandata dove e quando desidera.

- **INDIRIZZO CERTO:** in caso di indirizzo sbagliato o sconosciuto avvisiamo tempestivamente il mittente prima di restituire la busta per ridurre al minimo i resi.

- **SHOTTIFY:** se al momento della consegna non troviamo il destinatario in casa, i postini scattano una foto dell'avviso di giacenza inserito nella cassetta della posta.

- La nostra piattaforma è **integrata con i migliori Software** di amministrazione condominiale



...e molti altri!

Potrai quindi spedire tutte le tue comunicazioni **con un click** ovunque ti trovi e averle sempre sotto controllo! **Stampiamo, imbustiamo e consegniamo** al posto tuo.

Il tuo gestionale non è integrato?

**Nessun problema!**

Inviaci una mail, al resto pensiamo noi!



- Preavviso di raccomandata tramite **mail di cortesia** o **sms**

Contemporaneamente all'invio delle **raccomandate cartacee** puoi scegliere di inviare una **mail** o un **SMS** al condòmino con l'avviso della predisposizione di una **raccomandata** a suo nome.

Nell'avviso viene indicato il **numero** della raccomandata in arrivo e vengono inviati anche **tutti gli allegati in pdf**.

In questo modo il condòmino potrà prendere **visione dei documenti** ancor prima di ricevere la raccomandata cartacea!



- La nostra efficienza è al servizio della **tua immagine**

Ci preoccupiamo della tua immagine, per questo garantiamo **stampe di alta qualità** e forniamo una serie di servizi di **personalizzazione** delle tue comunicazioni.



- pinzatura gratuita dei tuoi documenti;
- stampiamo gratuitamente il tuo logo a colori sulle tue comunicazioni;
- utilizziamo buste senza finestre;
- senza costi aggiuntivi rileghiamo i tuoi documenti a libro inserendo la tua copertina personalizzata. Le copertine devono avere alcuni requisiti come lo sfondo e bordo bianco, e devono essere prima approvate.

- È arrivata la **comunicazione spid**

L'unica comunicazione digitale che prevede l'autenticazione alla piattaforma tramite **SPID o CIE** che garantisce l'identità digitale del destinatario.



Siamo partner **ESCLUSIVI** di Bein, la prima e **unica piattaforma in Italia** a fornire il servizio di comunicazione SPID.

Potrai effettuare l'invio delle comunicazione SPID direttamente dal gestionale. Una volta effettuato l'invio, il condòmino verrà avvisato con una notifica sul cellulare.



**Contattaci per saperne di più**

- **Fatturazione elettronica ai condomini con riparto dei costi.**

È possibile fatturare il costo delle spedizioni direttamente al condominio e poi importare i costi nel tuo gestionale di contabilità registrando così le fatture in automatico.

- **Pagamento dopo la spedizione e domiciliazione bancaria (sdd).**

Ti permette di saldare tutte le tue spedizioni il mese successivo all'invio. In questo modo avrai prima la fattura e poi l'addebito!

- **Servizio di doppia fattura.**

Il nostro software è in grado di gestire la fattura doppia: quella per la stampa e l'imbustamento allo studio e quella per l'affrancatura al condominio.

- **Archiviazione ottica delle cartoline di ritorno per 10 anni.**

Nel caso di raccomandate A/R puoi conservare il cartaceo delle ricevute di ritorno presso di noi. Le tue cartoline saranno scannerizzate, inserite nella tua area riservata facilmente consultabili per sempre.

- **Tracking della spedizione dalla stampa alla consegna.**

Attraverso l'area riservata puoi tracciare in qualunque momento la tua spedizione facilmente consultabile dall'area riservata per sempre!

- **Ricevuta di partenza della spedizione.**

Potrai visualizzare la ricevuta di partenza e la distinta con il timbro postale. In questo modo avrai sempre il controllo delle tue spedizioni e sarai tutelato in caso di qualsiasi problema.

- **Spedizione mediante invio preferenziale (Pec, Fax, Posta) dal tuo gestionale.**

Nella stessa spedizione il gestionale è in grado di gestire diversi tipologie di invio: Posta, Mail, pec, sms, fax.

- **Gestione della comunicazione tramite Pec evoluta.**

Avrai la conservazione della ricevuta di consegna della pec inviata per sempre, in caso di mancata consegna la nostra servizio trasformerà la tua pec in una raccomandata!

- **Servizio Risposta Sicura.**

Il nuovo modo di comunicare che ti da la certezza della ricezione e apertura della mail. In caso di mancata risposta del destinatario, la mail si trasformerà in posta cartacea mediante l'invio da te scelto.

- **Promemoria di convocazioni e comunicazioni digitali.**

Puoi impostare delle comunicazioni automatiche come gli avvisi scadenza rate o promemoria della convocazione di assemblea.

- **Servizio di incasso evoluto.**

Tramite la nostra piattaforma è possibile inviare svariati tipi di bollettini di pagamento, nel caso degli 896 gli incassi si riconcilieranno automaticamente nella tua contabilità!

- **Accedi all'Area riservata tramite APP**

Possibilità di visualizzare le distinte in essere, confermare le distinte, visualizzare i punti ed il corrispondente saldo in denaro, richiedere i premi, richiedere un ritiro direttamente sull'App.



**800 047 775**  
**milano@postapower.com**

**il tuo partner per la regolazione  
e contabilizzazione  
del calore e acqua condominiale**

Ulteria è una società ESCo (Energy Service Company) focalizzata nel settore della contabilizzazione e termoregolazione di edifici privati e pubblici con controllo remoto e telelettura consumi.

Con oltre vent'anni di esperienza, Ulteria fornisce il supporto professionale e tecnologico a tutte le riqualificazioni di impianti di riscaldamento e condizionamento centralizzati mirati al miglioramento dell'efficienza energetica.

Ulteria è il partner ideale per l'amministratore in cerca di soluzioni tecniche di alto livello, personalizzate ad hoc secondo le esigenze impiantistiche; garantendo al cliente un servizio completo dall'installazione alla fatturazione.

**Nel calore, Noi contiamo.**

**+ 3100**  
Condomini con sistemi di regolazione e contabilizzazione

**+ 85.000**  
Appartamenti con telelettura consumi e ripartizione spese

**+ 600**  
Studi di Amministrazione condominiale

**+ 450**  
Building Management System  
Telecontrollo impianti

**Contabilizzazione del calore e acqua con telelettura e ripartizione spese**

Progettiamo ed installiamo sistemi di contabilizzazione del calore e acqua sanitaria atti alla corretta ripartizione delle spese condominiali. Le nostre applicazioni dispongono delle più moderne tecnologie di telelettura remota dei consumi.

-  Installazione / sostituzione ripartitori di calore, contatori calore e acqua sanitaria in moduli utenza
-  Telelettura consumi via radio o M-Bus con centralizzazione dati in remoto
-  Servizio di telelettura e ripartizione spese, anche in sistemi installati da altre società



**Gestione dei servizi di lettura consumi su tutti i modelli di contabilizzatori calore, anche installati da altre società.**

Avere come partner una società che disponga delle conoscenze tecniche per fornire la gestione come **unico fornitore dei servizi di lettura consumi** permette agli amministratori condominiali di risparmiare tempo prezioso durante la chiusura dei bilanci, con il vantaggio di garantire ai propri condòmini le **migliori quotazioni** di mercato per l'esecuzione del servizio.



## Moduli di termoregolazione e contabilizzazione utente

Realizziamo e riqualifichiamo i moduli di termoregolazione e contabilizzazione utente per le più prestigiose costruzioni del territorio. Le nostre soluzioni spaziano dalle costruzioni residenziali semplici fino ai complessi residenziali con i più alti standard qualitativi sia a livello costruttivo che tecnologico.



Ampia gamma di soluzioni per tutte le esigenze impiantistiche



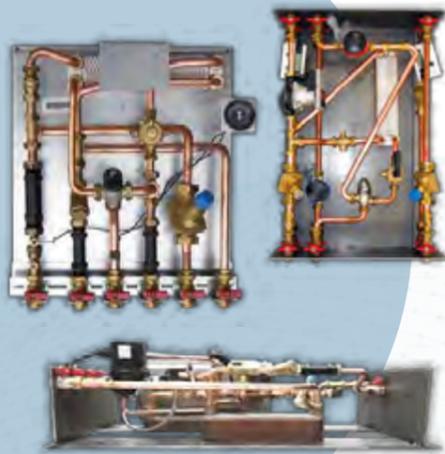
Integrazione con sistemi di regolazione ambiente e deumidificazione



Integrazione con i più moderni sistemi di domotica



## Retrofit - Riqualificazione integrale del circuito idraulico all'interno dei moduli di contabilizzazione utente



Circuiti pre assemblati compatibili con gli interessi dei moduli di contabilizzazione diretta preesistenti.

Grazie alla progettazione e produzione personalizzata, la gamma dei dispositivi Retrofit permette di riqualificare i moduli di contabilizzazione esistenti **senza costose opere murarie** e con un intervento idraulico MENO invasivo possibile.

La gamma Retrofit prevede soluzioni anche per moduli preesistenti muniti di scambiatori istantanei produzione ACS.

Dove necessario o richiesto la proposta prevede anche la riqualificazione del sistema di regolazione ambiente interno alle utenze per la gestione dei moduli di contabilizzazione.

**ULTERIA**  
Energia: Controllo e Misura

+ 39 039 9285 651 | www.ulteria.it | info@ulteria.it

# CONTO SU UNA PROTEZIONE SICURA PER IL MIO BUSINESS

Professioni Liberali

Amministratore di condominio • Agente immobiliare



MONDO  
PROFESSIONISTA

CON UNIPOLSAI MONDO PROFESSIONISTA PROFESSIONI LIBERALI PROTEGGI IL VALORE DELLA TUA ATTIVITÀ CON COPERTURE SPECIFICHE E GARANZIE PERSONALIZZABILI.



TUTELATI  
NELL'UTILIZZO  
DELLA F.E.A.\*



SALVAGUARDA  
IL TUO RUOLO  
DI REVISORE  
DI CONDOMINIO



PROTEGGI LA  
TUA ATTIVITÀ DI  
COMPRAVENDITA  
E LOCAZIONE



DIFENDITI  
GRAZIE ALLA  
TUTELA LEGALE

\*Firma Elettronica Avanzata

UnipolSai Assicurazioni. Sempre un passo avanti.

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

**ASSIMASTER**  
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219  
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11  
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117  
·  
39682@unipolsai.it

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato sul sito internet www.unipolsai.it  
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

DVORA MAGAZINE - BELLE SENZA BISTURI

# DVORA



Vieni a togliere il doppio mento  
senza bisturi

 339 7146644 [dvora.it](http://dvora.it)

## Una convenzione per amministratori che guardano avanti

◆ SOFTWARE ◆ TRATTAMENTO DEI DATI

ANAPIC & T-MAX Lab: tecnologia e metodo al servizio dello studio professionale

 a cura della Redazione ANAPIC

Il contesto è cambiato. Anche i piccoli studi devono lavorare come grandi professionisti. La figura dell'amministratore è sempre più centrale e più esposta.

Non si tratta più solo di gestire rate e assemblee: oggi chi amministra è custode di dati sensibili, responsabile di adempimenti normativi, interlocutore di fornitori, imprese e pubbliche amministrazioni.

Serve un metodo. E servono strumenti che lo rendano possibile, anche per chi ha uno studio snello.

GeCoMAX: un sistema che lavora per te, nel rispetto delle regole. È in questo scenario che si inserisce la convenzione siglata tra ANAPIC e T-MAX Lab: un'iniziativa pensata per dare agli associati un accesso immediato a un gestionale professionale, senza costi, senza vincoli, ma con tutti gli strumenti per evolvere.

La versione gratuita offerta in convenzione permette di:

- ✓ gestire fino a 10 condomini in modo completo,
- ✓ emettere fatture, parcelle, CU e F24,
- ✓ monitorare scadenze e attività con agenda integrata,
- ✓ archiviare e recuperare documenti in modo strutturato,
- ✓ gestire assemblee e verbali in conformità alle norme,
- ✓ centralizzare le comunicazioni con condòmini e fornitori.

Il tutto su un sistema installabile localmente, via VPN o browser, sempre sotto il controllo dello studio.

Semplicità operativa, ma con la legge integrata nel flusso

GeCoMAX non è solo uno strumento comodo: è progettato per rispettare le normative.

Tra gli esempi:

- oscuramento automatico del nome dell'inquilino nel riparto (principio di minimizzazione, GDPR),
- gestione integrata del fondo straordinario previsto dall'art. 1135 c.c.,
- Registro Anagrafe Sicurezza sempre aggiornato, con notifiche sulle scadenze tecniche.

GeCoMAX 360

- ◆ NOME  
*GeCoMax360*
- ◆ CONTATTI  
*info@gecomax360.it*
- ◆ SERVIZI  
Software; informatica

 L'amministratore, oggi più che mai, è responsabile del trattamento dei dati.

Avere uno strumento costruito sulla norma, e non adattato dopo, è una garanzia di tranquillità.

Una risorsa pensata anche per i nuovi studi

La convenzione è utile soprattutto per:

- chi inizia da pochi condomini e vuole partire con un metodo solido,
- chi desidera automatizzare il lavoro anche con budget limitati,
- chi ha uno studio già avviato ma vuole valutare strumenti più moderni, in modo autonomo.

E se ho un dubbio? C'è l'assistente virtuale.

GeCoMAX è affiancato da uno strumento innovativo: l'assistente virtuale "La Filosofia di GeCoMAX.io", basato su intelligenza artificiale GPT.

Basta una domanda ("Come si gestisce il subentro?" – "Dove registro le letture?") e l'assistente fornisce istruzioni dettagliate basate sul manuale ufficiale.

 **Link diretto:** <https://chatgpt.com/g/g-686f693c24a081918aa9e269ae0addb4-la-filosofia-di-gecomaxio>

Come attivare la licenza gratuita

 Visita il sito ufficiale: [www.gecomax.it](http://www.gecomax.it)

 Oppure approfondisci la logica del sistema nel manuale "Filosofia GeCoMAX" (disponibile anche su Amazon).

Una scelta che valorizza l'associazione

Questa convenzione rappresenta la volontà concreta di ANAPIC di offrire agli associati strumenti veri, immediatamente utilizzabili, pensati per affrontare le sfide della professione con metodo, sicurezza e consapevolezza.

# Riscaldamento e contabilizzatori

## ◆ NOTA PRESIDENTE ANAPIC ◆ MISURAZIONE ◆ CRITERI DI RIPARTIZIONE

Il tema del riscaldamento e della contabilizzazione del calore è sempre stato motivo di forte litigiosità nel condominio.

La questione è estremamente tecnica e complessa ma, nel mondo energetico, devono essere valide le regole del risparmio economico e non solo le detrazioni e le agevolazioni fiscali, perché di fatto molti condomini non possono fruirne per incapienza e o per altre ragioni e questo discrimina di fatto la possibilità di trarne effettivo vantaggio per tutti ....

Non è necessario né obbligatorio adottare il criterio di misurazione indiretta del calore. È necessario solo, quando si adotta un criterio di ripartizione, che lo stesso sia quello imposto dalla normativa UNI europea e non dall'assemblea. Ogni delibera contraria è nulla in quanto contraria a norme imperative.

I ripartitori altro non sono che gli strumenti attraverso i quali si esegue la misurazione indiretta; se si sceglie la misurazione diretta, bastano le termovalvole.

Ciò premesso,

- 1) la delibera di giunta obbliga coloro che hanno installato le valvole prima del 2018 (forse) anche a chi non ha messo le valvole ripartitori in quanto anche allora risultava anti economico con le norme esistenti sia regionali che nazionali
- 2) obbliga coloro che NON godono della detrazione fiscale ad installare i ripartitori – che è come dire ad adottare il criterio della misurazione indiretta; ovviamente la maggior parte dei condomini rientra in questa categoria (anche questo punto è tutto da verificare stante l'astrusità del testo)

In ogni caso la delibera non può derogare alla norma del c.c. che consente al condomino il distacco dall'impianto centralizzato. Se la maggioranza dei condomini si stacca e torna al riscaldamento autonomo, la norma, anche se rimarrebbero sempre da pagare le spese di manutenzione dell'impianto centralizzato, verrebbe in gran parte vanificata e anzi porterebbe ad esiti opposti a quelli prefissi.

In ambito nazionale la norma che determina la convenienza economica è la norma UNI 15459/1 2018, dove non è previsto l'inserimento nel conteggio la detrazione fiscale.



Neppure nelle linee guida ENEA, ente che da sempre si è schierato a favore della ripartizione comunque e ad ogni costo, si è spinta sino a tal punto.

Questo è un accanimento terapeutico.

In punta di diritto si applicano le norme richiamate dalle leggi Europee, nazionali non può la regione Lombardia richiamare una semplice linea guida.

Inoltre, la stessa nuova norma europea prevede l'esenzione dall'obbligo delle opere di riqualificazione degli edifici qualora non si riscontrassero dei benefici economici, energetici; e non inserisce nel calcolo gli eventuali benefici fiscali. (finanziari),

Sarebbe interessante che si correggesse tale incongruenza; dopo anni d'applicazione delle norme precedenti ormai è cosa nota che potrebbe avere un senso impiantistico installare le valvole termostatiche che in molti casi è utilissima, non ha senso l'applicazione dei ripartitori. LA semplice diversa esposizione delle unità immobiliari che compongono un condominio continua a suscitare una litigiosità tra i condomini a causa d'ingiustizie nei calcoli dei costi del riscaldamento. Litigiosità che si manifesta puntualmente nelle assemblee.

Chiediamo in tal senso a nome della categoria degli amministratori una rettifica che renda la norma più chiara e applicabile, conclude nella nota la Presidente Lucia Rizzi

Lucia Rizzi  
Presidente ANAPIC



**SOLARE TERMICO**  
Produzione di Acqua Calda ed Energia Autonomia



**GEOTERMIA**  
Produzione di riscaldamento e condizionamento con impatto ambientale minimo



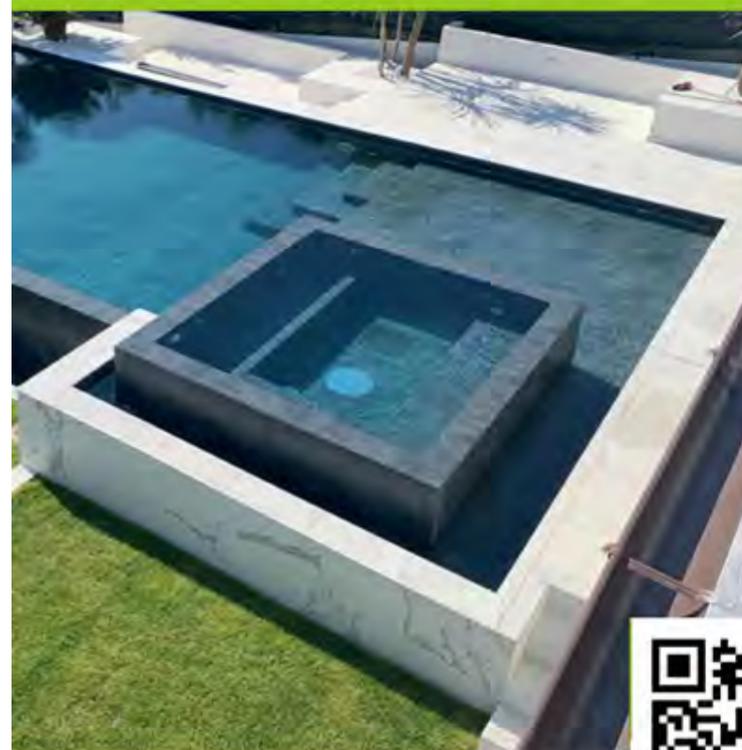
**FOTOVOLTAICO**  
Produzione di riscaldamento e condizionamento a costo 0

**TECHNO SERVICES MILANO**  
Energia Alternativa

**SOLUZIONI TECNOLOGICHE CHE UNISCONO RISPARMIO E MASSIMO RISPETTO AMBIENTALE**

Techno Services Milano è un'azienda che ha per oggetto la ricerca, sviluppo e la produzione di prodotti e servizi innovativi ad alto valore tecnologico

**LA NOSTRA MISSION  
E' DARE AL CLIENTE UN SERVIZIO  
DI QUALITA' A 360°  
ABBIAMO QUINDI UN TEAM  
SPECIALIZZATO NELLA COSTRUZIONE  
DI PISCINE INTERRATE  
E FUORI TERRA**



**IMPIANTI**

Progettazione,  
Installazione e Manutenzione  
impianti di condizionamento,  
riscaldamento e sistemi ibridi



Via Cascina Barocco 4  
20152 Milano

+39 328 68 19 155  
info@tsmilano.it

# Mascherpa Divisione Servizi s.r.l.

## Azienda leader da oltre 70 anni

◆ Soluzioni innovative ◆ Efficienza energetica ◆ Continua evoluzione

Mascherpa Divisione Servizi s.r.l. è un'azienda leader che da oltre 70 anni è protagonista sul mercato energetico milanese, specializzata nell'offrire servizi e soluzioni innovative per il miglioramento dell'efficienza energetica di case condomini e aziende, oltre che nella vendita di combustibile di alta qualità.

Siamo lieti di offrire un servizio completo in ogni fase di valutazione ed esigenza del cliente, dalla progettazione, alla realizzazione e al mantenimento della fornitura di sistemi energetici avanzati.

Ci siamo sempre impegnati verso la comunità locale a non fornire solo semplici servizi, perché siamo i principali sostenitori del territorio e siamo orgogliosi di contribuire al benessere della nostra città e del nostro pianeta, promuovendo sostenibilità, innovazione e qualità di vita, con l'obiettivo di costruire un futuro migliore.

Per questo siamo stati tra i primi a realizzare:

- I primi sistemi di contabilizzazione individuale



◆ **AZIENDA**  
Mascherpa Divisione Servizi S.r.l.

◆ **INDIRIZZO**  
Via Giacomo Brodolini 7/9  
20089 - ROZZANO MI

◆ **CONTATTI**  
mascherpa@mdsmascherpa.com  
contatto telefonico 02/8250550 - 02/8250531

- I primi impianti ibridi dove la produzione del calore era generata da caldaie tradizionali e pompe di calore
- I primi impianti di energia geotermica
- I primi impianti fotovoltaici
- I PRIMI Sistemi di Telegestione e Telecontrollo innovativi, con software sviluppati direttamente da Mascherpa.



La riqualificazione, realizzazione, progettazione e manutenzione degli impianti è il nostro punto forte, promuovendo anche la vendita di combustibile di alta qualità con servizi di energia a risparmio garantito, servizi di Energia a misura a Megawattora, a grado Giorno e a Regia.

Siamo un'azienda in continua evoluzione perché la nostra mission è guidata dall'impegno costante a migliorare la vita delle persone, sviluppando soluzioni energetiche innovative e sostenibili: per questo ci assumiamo la responsabilità su tutti i nostri impianti come terzo responsabile, perché come tutti siamo sponsor di un mondo più ecosostenibile.



Le foto:

da sinistra: Collettore e addolcitore Cattaneo;

in basso: PDC Cattaneo e sua posa



# Evolux Eco®: ascensore ad energia rinnovabile

◆ SICUREZZA ◆ SOSTENIBILITÀ ◆ RISPARMIO ENERGETICO

## Consuma solo 500 W e può essere alimentato da FER

Una soluzione ideale per diverse situazioni di applicazioni residenziali

Nel mondo dell'edilizia progettisti, proprietari, gestori e imprese sono alla continua ricerca di soluzioni innovative per ridurre i consumi energetici, i costi di costruzione e l'impatto ambientale (carbon footprint) dei propri edifici.

Ital lift Srl - Gruppo Ceam ha nella sua gamma un **ascensore residenziale rivoluzionario**, che risponde a tutte queste esigenze: **Evolux Eco**.

L'ascensore **Evolux Eco**, infatti, è dotato di accumulatori propri del sistema: non è collegato alla rete elettrica trifase da 400 V e la sua macchina "dialoga" energeticamente con questi accumulatori.

**Funziona con la normale corrente monofase 230 V di casa,**



◆ AZIENDA  
ITAL LIFT S.r.l.

◆ INDIRIZZO  
Via Pablo Picasso, 26  
20025 Legnano (MI)

◆ CONTATTI  
Tel. 0331 469375

semplificando la progettazione dell'impianto elettrico, con conseguente riduzione dei costi.

**Consuma**, in fase di ricarica degli accumulatori, **solo 500 W** (meno di un comune elettrodomestico) e praticamente nulla quando sono alla carica corretta; questa sua gestione energetica consente di supportare alla perfezione l'obiettivo di rendere sostenibile e autosufficiente il proprio



edificio, in quanto **può essere alimentato con la corrente proveniente dalle FER** (Fonti di Energia Rinnovabili), come quella solare, previste nella costruzione.

In particolare, qualora l'edificio, come nelle applicazioni più moderne, sia dotato di **sistemi di accumulo**, l'ascensore viene **completamente alimentato ad energia solare**, non attingendo mai dalla rete.

Una **stima del risparmio consentito**, basata su dati ENEL ed ARERA presenti in internet, è di circa **800 euro** una tantum per la non necessità di allacciare un contatore trifase, di circa **1000-2000 euro per l'Impresa costruttrice**, che non deve realizzare il circuito 400 V trifase, e di **circa 275 euro all'anno di costi fissi** poiché il contatore trifase non è appunto presente.

A questi risparmi si aggiungono circa **150 euro all'anno** per il basso consumo degli **ascensori con questa tecnologia** (stima per una palazzina con 5 fermate, quindi 4 piani, rispetto ad un ascensore idraulico).

Evolux Eco® è certificato in **Classe energetica "A"** (la migliore) secondo la norma ISO 25745 sul consumo degli ascensori, ed è **conforme** ai più stringenti protocolli di efficienza energetica degli edifici, come **LEED e BREEAM**.

Il sistema di **trazione è a cinghie piatte in poliuretano** con anima d'acciaio e la sua **macchina gearless a magneti permanenti** con traferro radiale, particolarmente compatta, **non richiede lubrificazione** e raggiunge un'efficienza dell'**85 ÷ 90%**; il dispositivo di **recupero di energia Re-Gen® drive** rigenera corrente in tutte le fasi in cui l'impianto si muove per gravità, ricaricando gli accumulatori del sistema.

Evolux Eco® ha tutte le **illuminazioni con tecnologia LED** e, quando non viene chiamato per qualche secondo, entra in **modalità di standby**, spegnendo le luci di cabina e successivamente i circuiti elettronici, che si riattivano immediatamente alla chiamata successiva, riducendo così ai minimi termini il consumo anche in questa fase. Questa tecnologia, e l'alimentazione 230 V monofase, consentono a Evolux Eco® **risparmi fino all'80%** rispetto a un ascensore idraulico e fino al 60% rispetto a un ascensore elettrico privo di tale tecnologia.

**Evolux Eco®** si propone quindi come la **soluzione ideale** per diverse situazioni di applicazioni residenziali. Innanzitutto, per **l'inserimento di un ascensore in un edificio esisten-**



L'ascensore sicuro e sostenibile

**te** che ne è privo, in quanto non richiede di installare un contatore trifase 400 V ad esso dedicato, semplificando e rendendo più economica l'installazione stessa. In secondo luogo, in caso di **sostituzione di un ascensore esistente** obsoleto, permette di liberare il locale macchina, di disdire il contratto di alimentazione trifase se esclusivamente dedicato all'ascensore e di guadagnare fino al 50% di portata a parità di vano di corsa.

Infine, ovviamente, è **l'ideale per le nuove edificazioni** ad elevata efficienza energetica, potendo usufruire come illustrato delle Fonti di Energia Rinnovabile in esse previste. Infine, grande attenzione è stata posta all'aspetto estetico di Evolux Eco®. Evolux.eco® presenta tre nuove linee estetiche disponibili in un'ampia gamma di finiture, per inserirsi in qualunque progetto architettonico stiate realizzando.

ANAPIC NEWS ◆ NT+CONDOMINIO&IMMOBILI ◆ 14 LUGLIO 2025

## Anapic, Bluenergy e Astolia rinnovano la partnership

Un'alleanza strategica a supporto degli amministratori di condominio in un'ottica di gestione energetica efficiente degli edifici

In una nota la Presidente ANAPIC Lucia Rizzi annuncia la continuità della collaborazione tra ANAPIC e Bluenergy Group, azienda di riferimento nel Nord Italia per la fornitura di luce, gas e servizi e Astolia, ESCo del Gruppo Bluenergy, specializzata in soluzioni per l'efficienza energetica, rinnovano la partnership con Anapic, Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili e Condomini.

Una collaborazione che da tempo li vede collaborare per sostenere la transizione energetica nel settore residenziale. Grazie a questa collaborazione, Bluenergy e Astolia avranno l'opportunità di consolidare un percorso di collaborazione intrapreso a favore di una consapevolezza maggiore su strumenti e opportunità tecniche a supporto dell'efficientamento energetico degli immobili, trasferendo il proprio know-how attraverso un programma strutturato di incontri formativi dedicati e alla partecipazione ad eventi. "Rinnovare questa partnership significa dare continuità a un percorso virtuoso di crescita e aggiornamento professionale" commenta Alberta Gervasio, Amministratore Delegato di Bluenergy Group, "Gli amministratori di condominio svolgono un ruolo chiave nella transizione energetica degli edifici: offrire loro formazione e supporto tecnico è una leva strategica per promuovere scelte più sostenibili. La sinergia tra ANAPIC Bluenergy, Astolia si conferma quindi come un punto di riferimento per chi, ogni giorno, è chiamato a prendere decisioni cruciali per la qualità, la sostenibilità e il valore degli immobili".

Il calendario di incontri permetterà di affrontare temi cruciali come l'ottimizzazione dei consumi energetici, le comunità energetiche, l'integrazione di fonti rinnovabili, le normative in materia di efficienza, e le soluzioni offerte dal mercato per la gestione smart dei consumi. Un accordo, dunque, che mira a costruire un ponte verso il futuro ma fondato sull'esperienza consolidata di partner strategici dalla forte presenza storica nel mercato.

## Convenzioni stipulate da ANAPIC

Nuove convenzioni stipulate a favore degli amministratori di condominio, per garantire una collaborazione con referenti come **GMV, che è un leader nel settore ascensoristico**. Queste convenzioni includono vantaggi, come garanzie pluriennali sulla produzione di ascensori e relative manutenzioni.



- **Sicurezza e affidabilità:** Garanzie pluriennali che assicurano una lunga durata e affidabilità degli impianti.
- **Supporto continuo:** Referenti esperti e accesso a un servizio clienti qualificato.



### CONVENZIONE CON POSTE POWER.

Questo tipo di servizio è utile per gli amministratori di condominio e altre figure professionali che necessitano di una gestione efficace della comunicazione, soprattutto quando si tratta di invii importanti come le convocazioni di assemblea.

Poste Power offre diversi vantaggi, in particolare:

1. **Velocità nell'invio:** L'invio di email o raccomandate elettroniche tramite il servizio Poste Power è più rapido rispetto ai metodi tradizionali.
2. **Conferme di ricezione:** Un aspetto molto utile di Poste Power è la possibilità di ottenere un resoconto dettagliato, come ad esempio le ricevute di ritorno (visto da parte del destinatario), che forniscono una conferma che il destinatario ha effettivamente ricevuto e aperto la comunicazione, fondamentale per le convocazioni di assemblea.

3. **Tracciabilità:** Ogni invio è tracciabile, il che offre maggiore sicurezza sia per l'amministratore che per i destinatari. L'amministratore può essere sicuro che la convocazione dell'assemblea è stata ricevuta e presa in carico dai destinatari.

4. **Comodità e archiviazione:** La possibilità di archiviare digitalmente le conferme di ricezione e tutte le comunicazioni, facilitando la gestione e la consultazione di documenti anche a distanza.

**Come utilizzarlo per le convocazioni di assemblea:**

- Invia le convocazioni in formato digitale tramite email o raccomandata elettronica tramite Poste Power.
- Richiedi la conferma di ricezione, che ti permetterà di avere una prova che ogni condòmino o destinatario ha ricevuto la convocazione.
- Archivia i resoconti delle conferme, in modo da poterli presentare in caso di necessità.
- Questo approccio può rendere il processo di gestione delle convocazioni di assemblea più semplice e sicuro, riducendo i rischi di contestazioni legate alla mancata ricezione delle comunicazioni.



**Continua la Convenzione con BLUE ENERGY ASTOLIA per la Fornitura di Energia e Gas e la Gestione delle Centrali Termiche**, leader nel settore della fornitura di energia elettrica e gas, nonché nella gestione delle centrali

termiche. Grazie a questa collaborazione, gli amministratori di condominio possono beneficiare di **tariffe competitive** e servizi altamente qualificati, inclusi **contratti pluriennali** con garanzie su tutti i servizi offerti.

Tra i principali vantaggi della convenzione:

- **Tariffe agevolate** per energia e gas, con soluzioni ecologiche per una gestione sostenibile.
- **Gestione completa delle centrali termiche**, inclusi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e supporto continuo.
- **Servizi di monitoraggio online** per tenere sotto controllo i consumi e ottimizzare l'efficienza energetica.
- **Assistenza 24 ore su 24 e garanzie pluriennali** sulla qualità dei servizi forniti.



**Nuove Soluzioni per la Gestione delle Termovalvole con Ulteria-CONVENZIONATA ANAPIC**

Con l'introduzione di **Ulteria** per la gestione delle **termovalvole**, si può beneficiare di un sistema avanzato che ottimizza il consumo energetico e

garantisce un comfort senza pari. Ulteria consente di regolare e monitorare in tempo reale la temperatura di ogni ambiente, assicurando che ogni condòmino possa avere il riscaldamento personalizzato e adattato alle proprie esigenze.

I principali vantaggi di Ulteria includono:

- Controllo remoto delle termovalvole tramite app, per un risparmio energetico intelligente.
- Integrazione con sistemi di domotica, per una gestione completa della temperatura in tutta la casa.
- Monitoraggio dei consumi energetici, con report dettagliati per ottimizzare ulteriormente i costi.

Con Ulteria, la gestione del riscaldamento diventa semplice, efficiente e sostenibile.



**La nuova convenzione con CBS Termic**

Un centro operativo per il Condominio Sicuro ed Energeticamente Efficiente che risolve le criticità tecniche e normative di un condominio con un solo strumento integrato una **guida tecnica personalizzata** che accompagna amministratori e condomini in un

percorso concreto di sicurezza, risparmio e valorizzazione immobiliare.

Con il supporto di ANAPIC, C.S.T. EBM rende possibile un modello evoluto di gestione condominiale, fondato sulla competenza e sulla sostenibilità.

OLTRE ALLE CONVENZIONI CON:



# CERCO UNA PROTEZIONE AMPIA PER LA NOSTRA SALUTE



UNISALUTE 360°

SCOPRI COME **PROTEGGERE LA TUA SALUTE** DALLA PREVENZIONE ALLE CURE,  
CON UN'**ASSISTENZA MEDICA DEDICATA** SEMPRE INCLUSA.



**PERSONALIZZA  
LA TUA COPERTURA  
CON PACCHETTI  
AGGIUNTIVI**



**RISPARMIA CON  
TARIFFE AGEVOLATE  
PRESSO STRUTTURE  
CONVENZIONATE  
CON SISALUTE\***



**PROTEGGI LA TUA  
FAMIGLIA CON  
UNA COPERTURA  
AMPIA**



**PRENOTA LE PRESTAZIONI  
IN MODO SEMPLICE  
E RAPIDO CON  
L'APP UNISALUTE**

*Quando si parla di salute, UniSalute risponde.*

TI ASPETTIAMO IN AGENZIA

CHIAMACI PER USUFRUIRE DEI VANTAGGI DELLA CONVENZIONE ANAPIC

**ASSIMASTER**  
ASSICURATORI DAL 1973

VIMODRONE · Strada Padana Superiore, 213/219  
Tel. 02 2500900 ·

MELZO · Piazza Garibaldi, 11  
Tel. 02 9550117 ·

VAREDO · Viale Brianza, 117  
·  
39682@unipolsai.it

\* Il servizio di Tariffe Agevolate opera sia in caso di esaurimento delle Somme assicurate relative alle garanzie indicate in Polizza sia in caso di prestazioni non espressamente previste o escluse dalla Polizza. Il costo delle prestazioni è totalmente a carico dell'assicurato.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il set informativo pubblicato su [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it) e su [www.unisalute.it](http://www.unisalute.it).  
Le garanzie sono soggette a limitazioni, esclusioni e condizioni di operatività e alcune sono prestate solo in abbinamento con altre.

**UniSalute**  
SPECIALISTI NELL'ASSICURAZIONE SALUTE