

Casabenessere *Plus*

vivere la casa secondo natura



L'eccellenza
non è una destinazione, ma un viaggio.



CONCORSO

“LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ANDRONI IN CONDOMINIO”

Cosa potresti vincere? La possibilità di far brillare la tua attività sotto i riflettori!

Scadenza del concorso: 20 dicembre 2023

Come verranno scelti i vincitori: Sceglieremo a caso tra coloro che hanno partecipato!

Non perdere l'opportunità di far conoscere la tua attività a una nuova audience. Insieme possiamo costruire qualcosa di grande!

Data inizio concorso: 6 giugno 2023

Presentazione concorso:

20 ottobre 2023 presso Condominio Eco Rimini

Data conclusione concorso: 30 dicembre 2023

Data comunicazione classifica e premi: 15 gennaio 2024

Premiazione: presentazione e premiazione dei progetti all'edizione primaverile di condominio Eco Rimini



Giulia Berruti
Editore

Carissimi lettori di Casabenessere Plus,

Sono lieta di annunciare con entusiasmo il ritorno del concorso sulla riqualificazione degli androni in condominio, la cui edizione 0, ideata e promossa da Condominio Solutions, si è conclusa con successo al Fuorisalone del 2021.

Oggi, sono ancor più felice di presentarvi la collaborazione e il partenariato del concorso con Romano Ugolini, ideatore e organizzatore della Fiera CondominioEco di Rimini.

Romano Ugolini, figura di rilievo con una lunga esperienza nel settore e artefice della futuristica struttura di Ecoarea, ha contribuito con la sua solidità organizzativa che caratterizza CondominioEco da quasi un decennio.

Casabenessere Plus, con il suo coinvolgimento in diverse edizioni di CondominioEco e incontri presso Ecoarea su temi legati al condominio, ha svolto un ruolo cruciale nel favorire l'incontro e lo scambio di idee. Questa partnership si è ulteriormente sviluppata grazie alla presenza della rivista ad Idealegno di Bergamo, una fiera incentrata sulla sostenibilità.

Ora, poniamo l'attenzione su un nuovo capitolo, un concorso che siamo certi crescerà ed evolverà nel corso degli anni. I professionisti e le aziende coinvolte in questo progetto non sono semplici partecipanti, ma veri e propri attori nel settore della sostenibilità. Il loro impegno e la loro esperienza sono i pilastri su cui poggia la crescita continua del nostro patrimonio immobiliare.

La sostenibilità è ormai una pietra angolare delle nostre vite e del nostro modo di abitare gli spazi comuni. Il concorso rappresenta un'opportunità concreta per mettere in luce soluzioni innovative, progetti ambiziosi e idee che spingeranno il settore verso un futuro sempre più green.

In conclusione, Casabenessere Plus si impegna a seguire da vicino l'evolversi di questa straordinaria collaborazione e a condividere con voi, cari lettori, i risultati e le storie che emergeranno da questa nuova edizione del concorso sulla riqualificazione degli androni in condominio.

Grazie per il vostro costante supporto e interesse verso le tematiche che ci appassionano.

Iscrizione al tribunale n. 1809 del 10.06.2005

Editore: Giulia Berruti

Redazione: Roberto Cardile

Comitato Scientifico: Olivia Carone

Hanno collaborato a questo numero: Tiziana Massetti, Enrico Vucemillo, Maurizio Calzolari, Davide Caforio, Manuel Canino, Antonio Del Giudice, Emiliana Biga, Stefano Candido, Fabrizio Cerati, Gabriele Tagliabue, Marco Biondi, Alessandro Zoni, Francesco Caccetta, Umberto Nicolini, Leonardo Campanale, Danilo Bonifazio, Stefania Benni, Roberto Gianecchini, Nalia Ardoino.

IL TUO ESPERTO IN GESTIONE DELL'ENERGIA

I professionisti specializzati nel campo dell'efficienza energetica grazie alle certificazioni E.G.E. (esperto gestione energetico, risparmio energetico settore civile) ha predisposto un servizio di analisi per un programma operativo di contenimento dei costi.

Contattaci oggi stesso!

Via Magenta 77 – Int 20/B
20017 Rho (MI)
Tel: +39 02 45071755
Mail: info@cstebm.it



Indice

06

GIULIA BERRUTI

Perchè parlare di industrializzazione del mondo del condominio

08

TIZIANA MASSETTI

Le comunità energetiche in Italia nel corso della storia

10

ENRICO VUCEMILLO

Un progetto di design di un gruppo di professionisti che mette in evidenza la bellezza della pietra

11

ROBERTO CARDILE

Intervista a Maurizio Calzolari

16

SPECIALE ANDRONI

25

FRANCESCO CACCETTA

Androni Sicuri, Relazioni Solidali:
La Chiave per un Condominio Felice

32

UMBERTO NICOLINI - LEONARDO CAMPANALE

Impatto degli affitti brevi sulla sicurezza delle comunità

35

DANILO BONIFAZIO

Competenze Tecniche per eccellere nella gestione dei Condomini 4.0

38

STEFANIA BENNI

Gli obiettivi dell'agenda 2030 nel settore immobiliare e condominiale:
verso un futuro sostenibile

40

TIZIANA MASSETTI

Il Manifesto del Condominio 4.0: Un futuro migliore per le nostre città

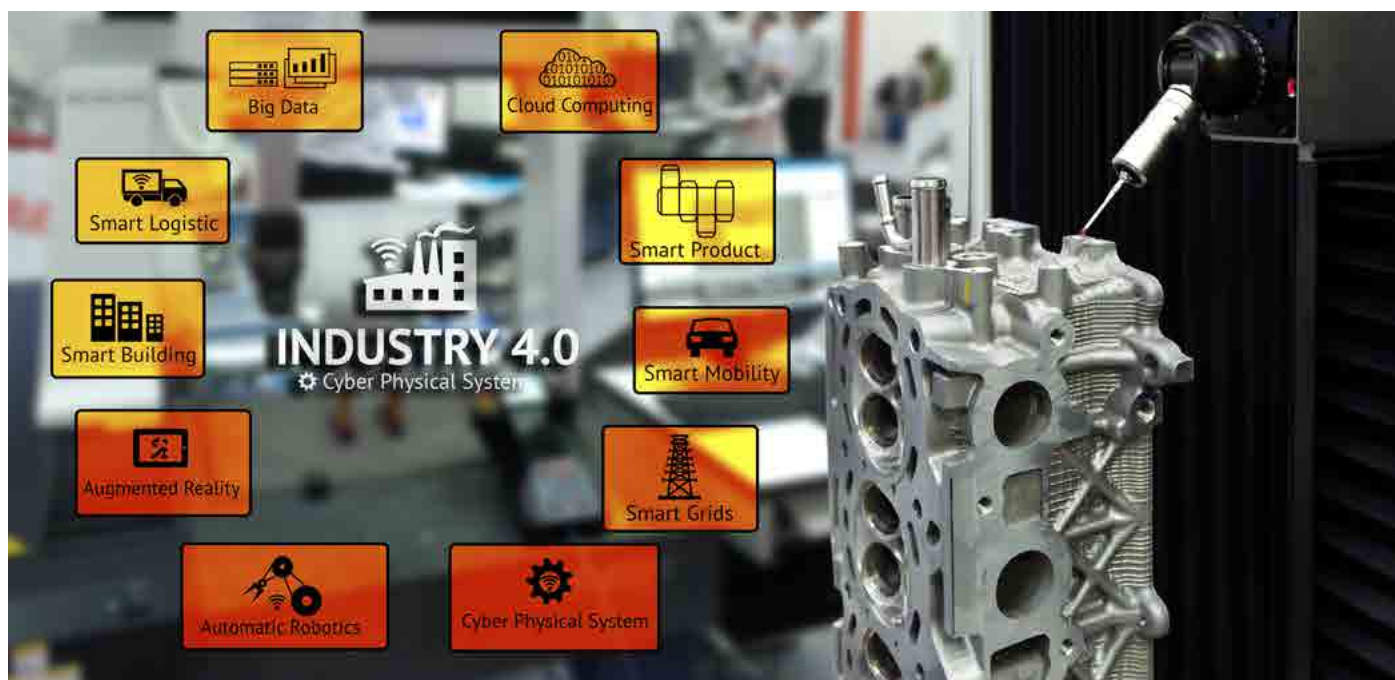
42

ROBERTO GIANNECCHINI E NATALIA ARDUINO

Intuizione di un amministratore di condominio

GIULIA BERRUTI

Perchè parlare di industrializzazione del mondo del condominio



Condominio 4.0 - Laboratorio Workshop per l'Industrializzazione del Mondo Condominiale

Il laboratorio workshop “Condominio 4.0”, è un’innovativa iniziativa dedicata all’industrializzazione e alla trasformazione del mondo condominiale. Questo evento rivoluzionario si propone di stimolare una nuova visione nella gestione degli immobili condominiali, offrendo un percorso organizzato e innovativo per migliorarne l’efficienza, la comunicazione e la gestione.

Industrializzazione del Mondo Condominiale: Una Necessità Impellente

Il mondo condominiale sta attraversando una profonda trasformazione, richiedendo una macchina organizzativa che lo guidi verso l’efficienza, l’innovazione e l’efficacia. L’approccio di industrializzazione del condominio proposto da Condominio 4.0 si ispira al processo industriale, dove il prodotto finito - l’edificio condominiale - viene gestito

attraverso uno studio, ingegnerizzazione, produzione, teste, infine, commercializzazione.

Paralleli tra Prodotto Industriale e Condominio

Il condominio, considerato come un “prodotto finito”, richiede una gestione attenta, costante manutenzione e una comunicazione efficace con i condomini. Il ciclo di perfezionamento, simile a quello delle industrie, coinvolge un pool di persone per garantire il successo. Il laboratorio workshop Condominio 4.0 mira a creare una sinergia tra gli attori coinvolti nel condominio, promuovendo una gestione moderna e orientata al futuro.

Condominio 4.0:

Un Lab per la Trasformazione

Il laboratorio workshop Condominio 4.0 è progettato per favorire la discussione e la riflessione su temi cruciali come l’amministrazione immobiliare, la comunicazione condominiale, la manutenzione preventiva e l’innovazione tecnologica. Gli esperti del settore condivideranno le

loro esperienze e best practice per ispirare i partecipanti a sviluppare una nuova prospettiva sulla gestione degli immobili condominiali. Ma vediamo le analogie.

“**Condominio 4.0**”, un evento innovativo dedicato all’industrializzazione e alla trasformazione del mondo condominiale. Questa iniziativa pionieristica mira a promuovere una gestione condominiale efficiente, moderna e orientata al futuro, ispirandosi ai principi del ciclo del prodotto industriale.

Vediamo le analogie
Il Ciclo del Prodotto Industriale in Parallelo con il Mondo Condominiale

Studio e Progetto:

Industriale: Il prodotto nasce da uno studio approfondito e un progetto dettagliato.

Condominiale: Il condominio è concepito come un prodotto finito, richiedendo una pianificazione attenta e una gestione basata su progetti

Ingegnerizzazione e Elaborazione:

Industriale: Il prodotto è ingegnerizzato e elaborato in fabbrica.

Condominiale:

L’amministrazione condominiale richiede una gestione competente e una costante manutenzione degli immobili.

Test e Controllo Qualità:

Industriale: Il prodotto viene attentamente testato per garantire la qualità.

Condominiale: La manutenzione preventiva è essenziale per evitare il deterioramento e garantire la qualità a lungo termine.

Marketing, Comunicazione e Vendita:

Industriale: Dopo il test, si passa al marketing, alla comunicazione e alla vendita attraverso varie piattaforme.

Condominiale:

La comunicazione condominiale è cruciale, non solo attraverso assemblee, ma anche attraverso blog, social media e un sito web ben gestito.

Processo Logico per il Successo:

Industriale: Ogni fase segue un processo logico per garantire il successo sul mercato.

Condominiale: Anche il condominio richiede un processo logico, coinvolgendo un pool di persone, per avere successo nel lungo periodo.

Condominio 4.0: Un Lab per la Trasformazione
Il laboratorio workshop Condominio 4.0 è progettato per favorire la discussione e la riflessione su temi cruciali come l’amministrazione immobiliare, la comunicazione condominiale, la manutenzione preventiva e l’innovazione tecnologica. Gli esperti del settore condivideranno le loro esperienze e best practice per ispirare i partecipanti a sviluppare una nuova prospettiva sulla gestione degli immobili condominiali.



TIZIANA MASSETTI

Le comunità energetiche in Italia nel corso della storia



Il fenomeno delle comunità e cooperative energetiche si è sviluppato fin dall'Ottocento. In quell'epoca a produrre energia elettrica provvedevano piccole centrali, che alimentavano le fabbriche.

L'energia non consumata dalle industrie veniva distribuita al vicinato in forma non organizzata. In un secondo momento nacquero le prime cooperative per la gestione delle risorse derivanti dall'idroelettrico.

La prima comunità energetica italiana risale al 1897 ed è sorta a Morbegno (SO), in Valtellina. La SEM, Società Elettrica di Morbegno, ad oggi consta di otto impianti idroelettrici, ha una potenza complessiva di 11 MW e rifornisce 13mila utenti.

Successivamente, nel 1911, in Friuli veniva fondata la Cooperativa Elettrica Alto But, che rappresenta la prima azienda friulana di produzione e distribuzione di energetica a cui è stata data la forma della cooperativa e che si occupa di: produzione, acquisto e

distribuzione di energia da fonti rinnovabili e non, fornitura di gas combustibili e di risorse idriche, gestione di negozi per la vendita all'ingrosso e al minuto, prestito sociale, realizzando in sostanza una cooperativa mutualistica.

Nel 1921 sorse in Alto Adige la "Società Elettrica Santa Maddalena" (meglio nota come FUNES), costituita ad oggi da tre centrali idroelettriche e due impianti di teleriscaldamento a biomassa.

I cittadini che hanno aderito alla cooperativa beneficiano della capacità di produzione di energia al 100% da fonti rinnovabili; l'energia non consumata viene immessa in rete ed i proventi sono reinvestiti nello stesso territorio, in forma di sconto in fattura o investimenti per nuovi impianti.

Una delle eccellenze in questo campo è la EWERK PRAD, cooperativa di Prato allo Stelvio sorta nel 1923 ad opera di 40 famiglie. Ad oggi conta 1350 soci, che, in relazione al

risparmio, possono godere del risparmio del 30% sulle fatture di energia elettrica e 20% sul consumo del gas.

Risale al 1927 la Cooperativa Elettrica Gignod, a Saint Christophe, in Valle d'Aosta, la quale produce energia, che cede ai soci: qui si evidenzia la centralità dello scopo mutualistico.

Spiega la sua attività come segue: la cooperativa cede ad un trader l'energia eccedente il consumo dei soci ed acquista dallo stesso l'energia necessaria per i soci in ogni circostanza in cui la produzione è insufficiente.

Alle più antiche seguono altre comunità e cooperative nel corso degli anni.

Arrivando al XXI secolo, possiamo citare, tra le più caratteristiche:

- La Cooperativa FTI di Dobbiaco-San Candido (BZ), che comprende 1300 famiglie, nasce nel 2003 ed è dotata di un impianto di biomasse di 1500 KW di energia, che fornisce teleriscaldamento ai due comuni. È il più grande impianto di questo tipo in Europa ed è stato il primo di questo genere ad essere sorto in Alto Adige
- Nel 2010 nasce la WEFORGREEN, composta da tre impianti fotovoltaici siti in provincia di Verona e di Lecce. Consta di 462 soci autoproduttori che producono energia per 1471 utenze domestiche di autoproduttori e semplici consumatori. I tre impianti sono integrati da un impianto mini-idroelettrico
- L'Associazione Comunità Energetica, nata nel 2011, ha realizzato il progetto "Tetto fotovoltaico collettivo per le scuole elementari Fantini a San Lazzaro di Savena (BO)" in collaborazione con l'amministrazione comunale. Il progetto consta di più fasi: la prima fase ha visto protagonisti i cittadini residenti e non,

i quali hanno realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia sul tetto dell'edificio scolastico.

I cittadini interessati hanno acquistato una o più quote dell'impianto (ogni quota aveva un costo di euro 250); con i proventi è stato realizzato l'impianto fotovoltaico, che l'Associazione ha successivamente ceduto al Comune di San Lazzaro.

I contributi statali sono stati incassati dall'amministrazione comunale e successivamente sono stati consegnati all'Associazione e da questa ripartiti tra i cittadini aderenti all'iniziativa, mentre eccedenze e surplus sono stati assegnati al comune.

- Il progetto è attualmente nella seconda fase, che include il reperimento di nuovi associati e nuove quote per la realizzazione di un nuovo impianto, ugualmente fondato sull'azionariato condiviso
- La Comunità energetica del pinerolese nasce nel 2020 ed attualmente comprende 41 comuni. Attualmente riveste la forma di Associazione Temporanea di scopo tra comuni e aziende e comprende 15 impianti fotovoltaici diversi da quelli domestici, centrali idroelettriche e produzione di biogas: quest'ultimo viene trattato in un sistema di cogenerazione ad alta efficienza per generare calore ed elettricità.

È sicuramente un contesto in fermento, quello delle comunità energetiche, che prende forme diverse a seconda delle località ove sorgono e delle necessità a cui intendono sopperire.

Siamo ancora in attesa del decreto ministeriale che consenta di delineare meglio le caratteristiche delle comunità energetiche rinnovabili italiane.

Chissà quali sfide saremo chiamati a sostenere a breve, in nome della salvaguardia dell'ambiente e del clima?

ENRICO VUCEMILLO

Un progetto di design di un gruppo di professionisti che mette in evidenza la bellezza della pietra



Si tratta di composizioni in pietra lavorate secondo lastre di pietra hanno speciali giunti interni di fissaggio il cui studio è durato molti anni e che tuttora rimane il know-how tecnico del prodotto.

Le composizioni sono tutta pietra e rappresentano nella lavorazione e nel fissaggio a parete lo stato dell'arte della capacità artigianale italiana nel settore.



Anche i rubinetti sono in pietra e funzionano a sensore.

Il prodotto di nicchia si colloca nel brand di lusso sebbene per la semplicità compositiva "lavorare per piani" appaia un prodotto semplice. In alcuni prototipi ha avuto anche delle varianti in ceramica.

La pietra nella sua anima è stata mantenuta allo stato di estrazione dalla cava senza danneggiarla con ulteriori procedimenti meccanici.

Nell'idea avrei voluto mantenere i bordi a spacco di cava ma la ruvidezza poteva sembrare eccessiva e tagliente per l'utente.

Mi ha sempre affascinato vedere nelle cave le lastre appoggiate in verticale dopo il taglio e in queste ed altri prodotti di design ho cercato di mantenere il loro taglio originario quasi a non voler ferire ulteriormente quell'anima che tutti i materiali hanno.

La pietra infatti è un materiale vivo e lo puoi ascoltare quando ti avvicini



Intervista a Maurizio Calzolari

1. Sig. Calzolari, potrebbe raccontarci brevemente della sua esperienza nell'associazionismo in cui rappresentava la categoria dei termotecnici per un'importante associazione? Quando è avvenuto questo periodo e quali sono i ricordi più positivi che conserva?

Maurizio: “Ho iniziato la mia avventura nell'associazionismo molti anni fa. In quel periodo, mi sono dedicato intensamente alle specifiche sfide del settore termotecnico, dell'artigianato e delle piccole aziende. Questo mi ha permesso di acquisire una solida comprensione delle difficoltà che queste realtà devono superare, ampliando notevolmente la mia conoscenza delle normative, in particolare quelle relative all'impiantistica ed energetica. Ho ricoperto ruoli a livello presidenziale sia locale che nazionale.

La mia carriera ha continuato a crescere e mi ha visto assolvere ruoli dirigenziali in filiali e come amministratore delegato in aziende rinomate del settore termotecnico. Ogni passo, ogni esperienza ha contribuito ad arricchire il mio bagaglio professionale.

Questo percorso, vissuto con dedizione, mi ha dotato delle competenze necessarie per intraprendere la mia attività, inizialmente come gestore/manutentore di impianti, per poi evolvermi in un consulente. Ogni esperienza ha affinato la mia capacità di analizzare e affrontare problematiche e opportunità in modo complesso e approfondito.

2. Come era la figura di professionista quando lei ha iniziato la sua carriera, e in che modo si è evoluta nel corso degli anni fino ad oggi?

Maurizio: “Da molti anni mi dedico alle questioni che interessano il mondo



Maurizio Calzolari

condominiale e aziendale, prestando particolare attenzione all'efficienza e al risparmio energetico.

Ho constatato un'evoluzione significativa nel settore, un cambiamento che mi ha spinto a conseguire la certificazione di EGE. In questo ruolo, sono stato in grado di attuare soluzioni concrete e misurabili. Per illustrare, nell'ultimo anno, le nostre metodologie innovative hanno consentito di ottenere una riduzione dei consumi energetici fino al 65% in diversi condomini.”

“Recentemente, in una conferenza, abbiamo presentato un bilancio condominiale dell'anno precedente che evidenziava un risparmio energetico di circa il 40% nei consumi.

Questo dato è stato convalidato dal Dott. Stucchi dell'amministrazione Berni, uno degli amministratori che ha scelto di affidarsi alla nostra struttura per ottimizzare l'efficienza

energetica e, di conseguenza, mantenere il bilancio condominiale entro limiti accettabili.

Non è un caso isolato: molti altri amministratori hanno deciso di affidare i loro edifici alla nostra esperta gestione, riconoscendo il valore del nostro approccio. Nei prossimi eventi, avremo l'opportunità di condividere anche le loro testimonianze ed esperienze positive."

3. Perché ritiene che il ruolo dell'EGE sia fondamentale per il risparmio energetico?

Maurizio: "L'EGE è fondamentale oggi perché unisce l'abilità tecnica a una visione globale. Noi EGE sviluppiamo e applichiamo soluzioni concrete, migliorando il comfort e riducendo significativamente i consumi energetici nei condomini. Nel settore privato, la certificazione EGE, ottenuta attraverso qualifica ed esame, non è obbligatoria, a differenza del settore pubblico.

Con l'introduzione della nuova legge condominiale e l'obbligatorietà del registro anagrafico condominiale di sicurezza, prevista dall'art. 1130 del codice civile, ritengo essenziale che un EGE assicuri la conformità a tutti i requisiti di sicurezza. L'EGE funge da ponte tra il condominio, l'amministratore e il gestore dell'impianto, mirando all'ottimizzazione dei risultati a costi minimi.

La nostra priorità iniziale è l'efficienza dell'impianto, un obiettivo raggiungibile senza

sostenere costi eccessivi. Successivamente, possiamo concentrarci sulla riqualificazione integrata dell'edificio e dell'impianto.

Tuttavia, è cruciale valutare il tempo di rientro dell'investimento, senza considerare gli incentivi fiscali a livello nazionale, europeo o regionale.

Abbiamo constatato che troppi progetti, sebbene ambiziosi, non offrono un ritorno dell'investimento in tempi ragionevoli.

Questo principio è non solo sancito dalle norme nazionali, ma è anche una componente chiave della futura normativa europea del Green Deal. Un approccio equilibrato e ben ponderato è essenziale per garantire soluzioni sostenibili e vantaggiose per tutti."

4. Lei ha dimostrato un impegno costante nella sua professione, sempre cercando di evolversi e migliorarsi. Quali sono le realizzazioni o le soddisfazioni più significative che ha ottenuto grazie alla sua attività?

Maurizio: "Nel corso degli anni, mi sono dedicato a diversificare e ampliare le mie competenze. Sono un EGE certificato, un ruolo che mi permette di contribuire significativamente al miglioramento dell'efficienza energetica nei condomini.

Tuttavia, non mi sono fermato qui. Sono anche un verificatore di impianti termici, un certificatore energetico, un esperto antincendio e ho recentemente conseguito la certificazione come amministratore di stabile.





Anche se non esercito questa professione, ritenendo fondamentale una comprensione a 360 gradi delle problematiche che caratterizzano il mondo immobiliare, ho ritenuto importante raggiungere questa qualifica.

Il mio impegno si estende anche al campo della mediazione civile nel settore condominiale. Collaboro con studi di avvocatura, unendo le forze per fornire soluzioni integrate e personalizzate.

Questa varietà di competenze ed esperienze mi permette di offrire una consulenza globale e di qualità, con una visione olistica che tiene conto delle diverse sfaccettature e problematiche legate alla gestione dei condomini.

In questo modo, posso garantire supporto concreto non solo agli amministratori ma, soprattutto, ai condomini, che rappresentano la parte più coinvolta, sia come beneficiari che come sostenitori economici delle iniziative di miglioramento e rinnovamento.”

5. Oltre al suo ruolo professionale, sappiamo che ogni imprenditore ha anche una vita personale. Potrebbe condividere un po' di informazioni sulla sua vita fuori

dal lavoro? Quali sono i suoi hobby o le attività che lo appassionano?

Maurizio: “I cavalli e io, è una storia che va avanti da anni. Ogni galoppata, ogni passeggiata nel silenzio dei boschi, è un ricordo stampato nella mente e nel cuore. I cavalli hanno quel modo speciale di ascoltarti, senza dire una parola.

Con loro, ho imparato la pazienza, il rispetto, la forza silenziosa che viene dal lavorare insieme, dal capirsi al volo.

Il mio pastore tedesco è un altro capitolo di questa storia. Un compagno leale, sempre pronto, sempre al mio fianco. Insieme abbiamo affrontato ostacoli, non solo nelle competizioni ma anche nella vita, crescendo insieme, imparando l'uno dall'altro.

Quando mi fermo a pensarci, realizzo quanto questi animali abbiano contribuito a definire la persona che sono oggi. Ogni galoppata, ogni salto oltre l'ostacolo, ogni passeggiata tranquilla all'alba ha lasciato il segno. Sono momenti che non si possono comprare, momenti che ti arricchiscono l'anima, che ti insegnano più di mille parole.”

6. Cosa significa essere imprenditore oggi, secondo la sua esperienza? Quali

sfide e opportunità si presentano nell'attuale panorama imprenditoriale?

Maurizio: “Oggi essere imprenditore significa possedere una visione chiara, essere resilienti e avere la capacità di adattarsi con rapidità a un mercato e a una tecnologia che cambiano incessantemente.

Un imprenditore deve essere sempre in movimento, sempre attivo. E se è a capo di un team, la sicurezza fisica e la dignità economica dei suoi dipendenti sono una priorità.

Desidero sottolineare una distinzione importante che ho osservato nel tempo: esiste una differenza sostanziale tra essere un eccellente dirigente e essere un imprenditore. Sono due mondi differenti, con dinamiche e sfide proprie.

Dal mio punto di vista, per essere un buon manager è essenziale aver maturato una solida e approfondita esperienza come imprenditore.

È quella esperienza diretta, quel bagaglio di conoscenze e competenze, che fornisce le fondamenta per guidare efficacemente gli altri, per prendere decisioni ponderate e per navigare con sicurezza attraverso le complessità del mondo degli affari.”

7. Qual è la sua opinione riguardo ai giovani di oggi e la loro prospettiva sulla professione di termotecnico o imprenditore in generale? Vede differenze significative rispetto alle generazioni passate?

Maurizio: “Durante i corsi post diploma, ho la fortuna di interagire spesso con i giovani. Sento una vibrante energia e una forte determinazione in loro.

Sono convinto che, con la giusta formazione e guida, hanno il potenziale per portare innovazione e freschezza al nostro settore. Tuttavia, a volte noto una mancanza di quella determinazione indomabile che è essenziale per avere successo, e in alcuni casi, una certa rassegnazione.

Ricordo, l'anno scorso, durante un corso che tenevo sull'ingegnerizzazione gestionale di un impianto termico, ho avuto un dialogo rivelatore.

Come mia abitudine, mi piace scambiare idee con i giovani per capire le loro aspirazioni e il loro livello di preparazione. Un giovane, dotato tecnicamente, mi confidò che pur seguendo il corso, era convinto che l'unico modo per ottenere un lavoro fosse attraverso



le raccomandazioni.

Un peccato...

Queste parole mi hanno colpito. C'è un talento incredibile là fuori, ma è essenziale che i giovani credano in se stessi e nelle loro capacità. C'è bisogno di un cambio di mentalità, una rinnovata fiducia che permetta loro di vedere le opportunità che li circondano e di coglierle, senza lasciare che la rassegnazione offuschi il loro potenziale."

8. Parlando di hobby, c'è un film che ha particolarmente apprezzato o che l'ha ispirato di recente? Può condividerne il titolo e raccontarci cosa l'ha colpito di quel film?

Maurizio: "Nonostante la mia agenda lavorativa fitta di impegni, trovo sempre il tempo per dedicarmi a storie che raccontano di resilienza e superamento. 'Il Marchese del Grillo' occupa un posto speciale tra i miei film preferiti. È una commedia che, oltre a intrattenere, disvela con genialità e ironia i vizi, le peculiarità e, a volte, la brutalità della natura umana.

Oltre ai film, ho un grande amore per la lettura. Mi piace tenermi aggiornato su tutto ciò che riguarda la gestione manageriale e le norme tecniche.

Credo fermamente nell'importanza di ampliare costantemente le proprie conoscenze. Ogni libro, ogni articolo, rappresenta per me un'opportunità per crescere professionalmente, per affinare le mie competenze e per essere sempre all'avanguardia nel mio campo, pronto ad affrontare con efficienza e innovazione le sfide che il futuro ci riserva."

9. Qual è il suo piatto preferito? Ha una passione per la cucina o ci sono piattispeciali che ama cucinare o gustare?

Maurizio: "Ah, la passione per la cucina

italiana. Essendo emiliano, sono cresciuto in mezzo ai sapori robusti e genuini della nostra tradizione.

È un privilegio e insieme una tortura, perché ogni piatto è un capolavoro a sé. Le lasagne, con i loro strati generosi di pasta, ragù e besciamella; i capeletti, un tesoro di gusto racchiuso in una sfoglia di pasta sottile; i ravioli di zucca, un connubio perfetto di dolce e salato; e poi c'è il ragù fatto in casa, un condimento ricco che racconta storie di domeniche in famiglia e lunghe ore trascorse a mescolare con amore e pazienza.

In Emilia, ogni boccone è una celebrazione della vita e delle piccole gioie che la rendono speciale."

10. Se potesse scegliere una destinazione per una prossima vacanza, dove le piacerebbe andare? Ha un luogo che desidera visitare da tempo o una meta che le ha sempre affascinato?

Maurizio: " Mi piacerebbe staccare rifugiandomi in una località storica europea, dove poter assaporare cultura e storia in tutta la loro essenza, oppure a belle camminate nei boschi e nei sentieri alpini.

La mia vita lavorativa è spesso un vortice di impegni, un susseguirsi veloce di doveri e responsabilità. Quando posso, vado via da tutto questo, e trovo il mio angolo di pace in Brianza.

Lì, le passeggiate sono il mio rifugio. È un posto dove posso staccare e in quei momenti, lontano dalla città e dal lavoro, ritrovo un pezzo di me che a volte si perde nella routine quotidiana.

È un tuffo nelle cose semplici, vere, un modo per riconnettermi con quello che conta davvero, con la vita che scorre lenta, lontana dal trambusto della città e dalle pressioni del lavoro.

Casabenessere *Plus*

vivere la casa secondo natura

SPECIALE ANDRONI

L'eccellenza
non è una destinazione, ma un viaggio.

Amministratore Manuel Canino

Lo Studio

Caratteristiche e qualità del lavoro svolto dallo studio di Amministrazione Stabili Canino.

Premesso che:

L'attività di amministratore condominiale viene svolta a tempo pieno; All'interno dello studio opera il Dr. Ing. Christian Canino (Laureato in Ingegneria Edile) dedicato ad affrontare tematiche di carattere tecnico e non solo amministrativo; Lo studio nella persona del Rag. Manuel Canino è iscritto A.N.A.M.M.I. con posizione P018.

Lo studio è in grado di assicurare alla propria clientela l'espletamento di attività inerenti tematiche di carattere sia tecnico che amministrativo nell'ottica di fornire un servizio completo e qualificato .

Nello specifico lo studio è in grado di assicurare lo svolgimento delle seguenti attività:

- AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
- GESTIONE STRAORDINARIA



Manuel Canino

- SERVIZIO DI PORTIERATO
- PRATICHE EDILIZIE
- GESTIONE AFFITTI
- INVIO TELEMATICO ADEMPIMENTI FISCALI
- SICUREZZA
- PRATICHE CATASTALI
- PRATICHE NOTARILI
- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE
- CONSULENZE LEGALI
- PRATICHE ANTINCENDIO

Via Ospitaletto, 19 - Bollate



Amministratore Antonio Del Giudice

AMACONDOMINIO nasce da un progetto immobiliare ed amministrativo voluto dal Dr. Del Giudice. Imprenditore edile e fiscale che a soli 30 anni, sulla base degli studi universitari, ha pensato ad una nuova realtà di Amministrazione immobiliare basandosi sull'attuale normativa e sulla necessità che, ad oggi, gli stabili richiedono agli Amministratori.

L'organizzazione aziendale ideata ha permesso una crescita esponenziale dell'attività amministrativa su Milano e Hinterland milanese e, con il passare del tempo, si è ampliata anche all'area della provincia di Pavia.

AMACONDOMINIO deve la sua crescita ed il suo continuo sviluppo alla giusta collaborazione tra giovani Building Manager che seguono la parte tecnica dei Condomini a loro dedicati. Il Dr. Del Giudice è sempre presente ma, come è ovvio che sia, è affiancato da collaboratori che vengono formati direttamente in azienda a seguito di continui



Antonio Del Giudice

meeting di aggiornamento e confronto. La parte contabile è, invece, seguita da giovani contabili che creano il cuore dell'elaborazione dati per conto proprio e per conto terzi. Naturalmente, la verifica e revisione della contabilità, è monitorata periodicamente dal Dr. Del Giudice in qualità di revisore e fiscalista condominiale.

Via Mecenate, 4 - Milano



Amministratore Emiliana Biga

L'agenzia Biga immobiliare, segue il cliente lungo tutto il percorso della compravendita, dalla consulenza tecnica nella valutazione degli immobili alle visite in cantiere, dall'individuazione dei mutui più convenienti all'assistenza nelle pratiche bancarie, catastali e notarili, garantendo la massima serietà,

correttezza e professionalità. Compravendita immobili e affitti ad uso abitazione e commerciali. Servizio di amministrazioni immobiliari. L'agenzia Biga si occupa anche di servizi assicurativi per la casa, il lavoro, polizze vita e RC auto.

Condominio Marisa - Via Doria 23 - Andora



Condominio Maria - Piazza dell'Incontro, 16 - Andora





CONCORSO ANDRONI

Amministratore Stefano Candido

Via Cattaneo, 20 - Rimini



Amministratore Fabrizio Cerati



Fabrizio Cerati

Inizio della attività professionale nel 1996 e successivamente affino le mie competenze collaborando come Building Manager e poi Propriety Manager con una primaria società di Real Estate a New York.

Ho sviluppato competenza di architectural project manager, interior design, feng shui, building management e propriety management.

Oltre al settore amministrativo, si dedica alla consulenza per immobili residenziali e commerciali e impianti sportivi, con modalità e forme che miravano sempre all'equilibrio tra innovazione e fruibilità.

Nel 2015 ha intrapreso lo sviluppo della attività di Amministrazioni immobiliari su forma organizzata e rivolta alla esperienza gestionale dell'immobile quale capitale il cui valore deve crescere solidamente nel tempo.

Via Mecenate, 2 - Milano



CONCORSO ANDRONI

Amministratore Gabriele Tagliabue

Laureato in Legge, praticante legale dal 2010 e Amministratore dal 2011, dopo la frequentazione del corso di formazione per amministratori di condominio organizzato da Confedilizia di Como da ottobre 2010 a maggio 2011, con rilascio di attestato;

Lavora in collaborazione con il padre dal 2009, da cui ha ereditato buona parte dell'attività, attività che ha saputo ampliare e migliorare e che ora è interamente sotto la sua responsabilità;

Prosegue la collaborazione con Confedilizia Como, finchè dal 2013 diventa Presidente della Delegazione di Como di Gesticond, di cui è uno dei soci fondatori e deve frequenta i corsi di aggiornamento;

Ad essi si aggiunge la sua partecipazione quale docente al corso base per amministratori in cui si occupa delle lezioni pratiche.

La sua attività si svolge principalmente sul



Gabriele Tagliabue

lago di Como, dove amministra ville, residence e immobili in generale immersi nel magico ambiente del Lario, dove risiede e dove è impegnato nell'attività politica e sociale.

Via De Benzi, 15 - Torno



CONCORSO ANDRONI

Amministratori Marco Biondi ed Alessandro Zoni

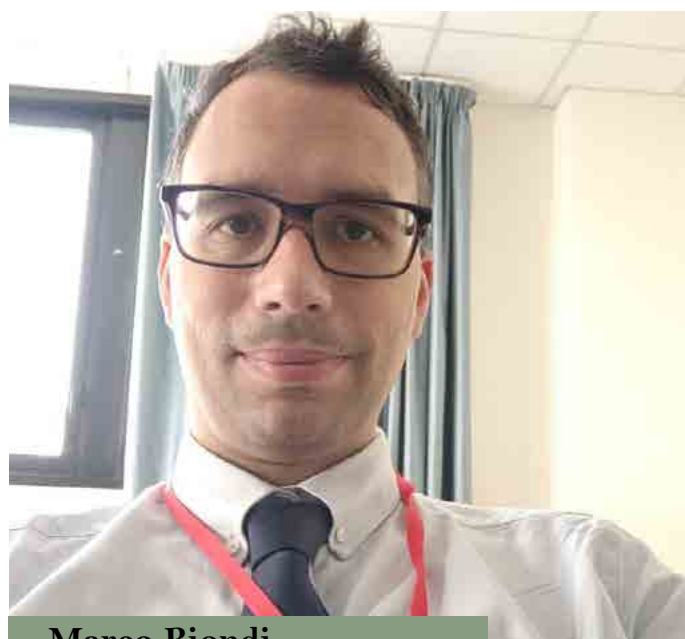
STUDIO ASSOCIATO LOGICOND

Ci occupiamo di gestioni di condomini, supercondomini ed immobili in tutti i loro aspetti.

Siamo Alessandro Zoni e Marco Biondi, attivi da più di dieci anni nell'ambito delle amministrazioni immobiliari.

Abbiamo fondato lo Studio Associato Logicond nel 2015, combinando le nostre esperienze lavorative e personali ed attualmente amministriamo più di 150 stabili.

Abbiamo uno staff preparato e motivato, dislocato nelle nostre due sedi di Bologna



Marco Biondi

Via Saragozza, 19 - Bologna



Via Sant'Isaia, 4 - Bologna



Centro, e Castenaso.

Siamo sempre a disposizione dei nostri condomini per risolvere e soddisfare le esigenze quotidiane e le eventuali emergenze che giornalmente possono presentarsi, e nei nostri uffici è sempre presente un referente per rispondere alle richieste di carattere contabile e amministrativo.

Il nostro studio si avvale in modo continuativo di professionisti esperti su tutte le tematiche in ambito condominiale, preparati ad analizzare e risolvere le problematiche relative alla vita di condominio.

Dal 2020 lo Studio Logicond decide di proporre un servizio innovativo ai nuovi condomini che consiste nella **REVISIONE DEL BILANCIO CONDOMINIALE** annuale effettuabile da un revisore contabile esterno, per offrire una garanzia aggiuntiva ai signori condòmini e un servizio di migliore qualità.

Gli amministratori e i nostri collaboratori partecipano periodicamente ai corsi di formazione dell'associazione UNAI e si



Alessandro Zoni

tengono quotidianamente informati su blog e piattaforme specializzate.

Sempre in ottica di miglioramento delle nostre competenze e qualità abbiamo ottenuto la certificazione per le competenze professionali con la Norma Uni 10801:2016 con KiwaCermet Italia.

Via De Marchi, 19 - Bologna



Via De Marchi, 27 - Bologna



FRANCESCO CACCETTA

Androni Sicuri, Relazioni Solidali: La Chiave per un Condominio Felice



Vivere in un condominio offre molti vantaggi, tra cui comodità, condivisione di spazi e risorse, e un senso di appartenenza a una comunità. Eppure, la convivenza in uno spazio condiviso può presentare sfide legate alla sicurezza e alle relazioni tra vicini.

In questo articolo, esploreremo come mantenere un equilibrio tra sicurezza e convivialità nei condomini, riconoscendo che ognuno di noi ha un ruolo da svolgere nella custodia della nostra comunità.

Negli spazi comuni dei condomini, come gli androni, possono sorgere problemi come intrusioni, vandalismo e conflitti tra residenti. Per affrontare queste sfide, è essenziale sviluppare un piano di sicurezza condominiale che coinvolga attivamente i residenti. Insieme, è possibile creare un ambiente sicuro e accogliente in cui tutti si sentono al sicuro e parte di una comunità coesa.

Nell'articolo, esamineremo l'importanza del controllo di vicinato come un approccio comunitario alla sicurezza. Scopriremo anche

misure specifiche per migliorare la sicurezza negli androni e promuovere la convivialità tra i residenti.

Ulteriori punti chiave includono esempi di condomini che hanno ottenuto successo nell'implementare misure di sicurezza e nel promuovere la convivialità.

Esploreremo, inoltre, le strategie per coinvolgere attivamente i residenti nella sicurezza e nell'ulteriore miglioramento della comunità. Ogni azione che intraprendiamo ci avvicina a un condominio più sicuro e accogliente, dove ci sentiamo protetti e supportati dai nostri vicini. La nostra comunità è ciò che facciamo di essa, e insieme è possibile costruire un futuro migliore per tutti i residenti del condominio.

I condomini rappresentano il nostro luogo di residenza, il nostro rifugio e il punto di partenza per relazioni di vicinato positive.

Ma cosa significa davvero 'Custodire la Comunità'? Significa riconoscere che la sicurezza e la convivialità sono due pilastri

fondamentali per un condominio armonioso.

La sicurezza non riguarda solo l'assenza di pericoli, ma anche la percezione di sicurezza tra i residenti. Dall'illuminazione degli spazi comuni alla prevenzione delle intrusioni, la sicurezza svolge un ruolo cruciale nella qualità della vita condominiale.

Allo stesso tempo, la convivialità crea un ambiente in cui i vicini si conoscono, si sostengono e si sentono parte di una comunità coesa. Questo articolo si propone di esplorare come equilibrare sicurezza e convivialità per migliorare la vita nei nostri condomini. È un impegno che richiede la partecipazione attiva di ciascuno di noi.

1. Problemi negli Spazi Comuni

Prima di immergerci nei dettagli delle soluzioni, è fondamentale comprendere i problemi che affliggono i condomini in tutto il mondo. Queste incognite possono variare in intensità, ma è importante riconoscerle per trovare le soluzioni più adatte alla nostra collettività. Ecco alcuni dilemmi che spesso emergono negli spazi comuni dei condomini:

1. Intrusioni: Le intrusioni possono minacciare la sicurezza e la tranquillità degli abitanti. È un problema che richiede un'attenzione particolare.

2. Vandalismo: Gli atti di vandalismo possono danneggiare la proprietà e ridurre il senso di orgoglio nella comunità.

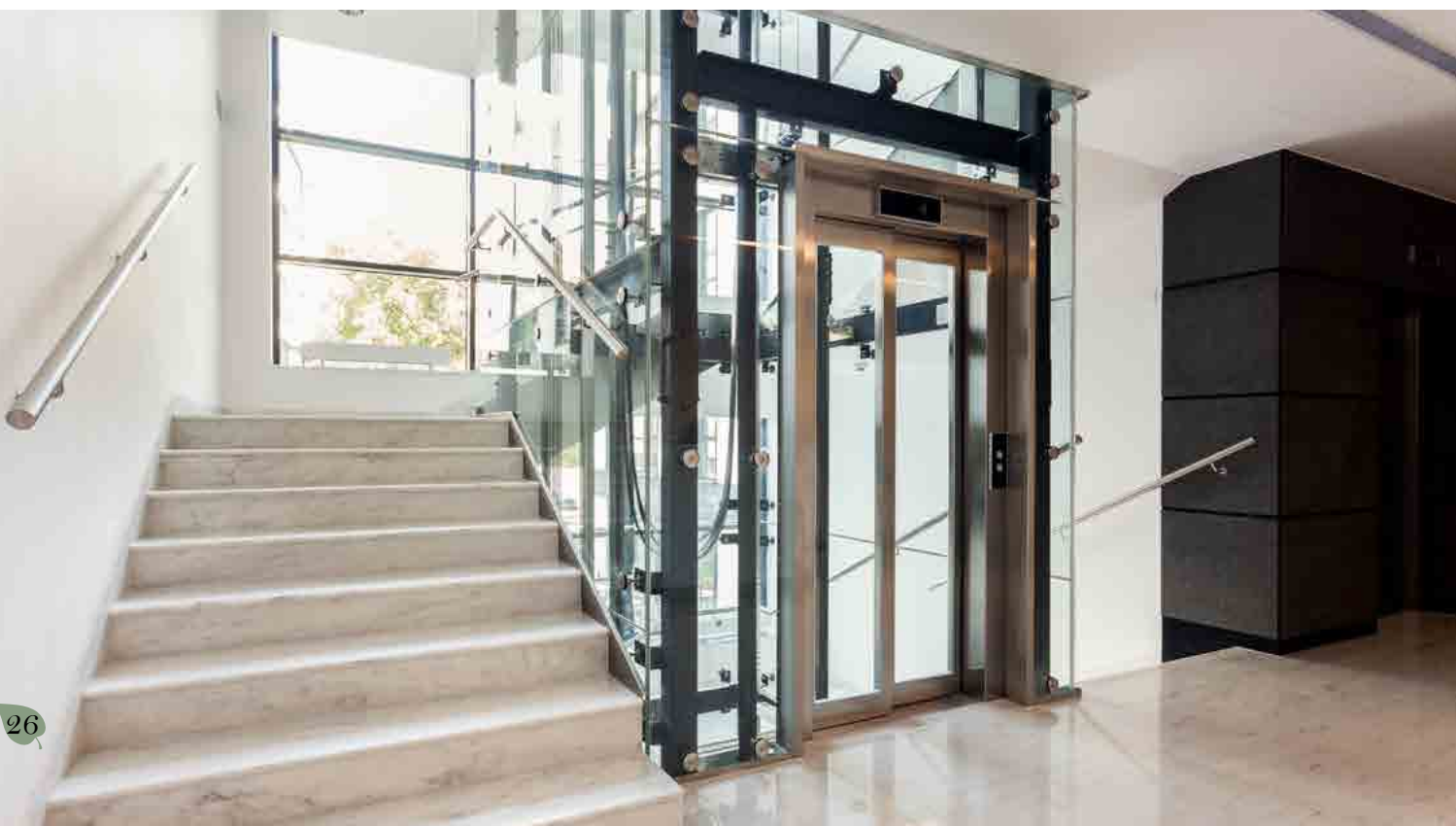
3. Conflitti tra Condomini: I disaccordi tra vicini possono causare tensioni e creare divisioni all'interno del condominio.

4. Poca Illuminazione: La mancanza di illuminazione adeguata in spazi comuni può aumentare il rischio di incidenti e di attività criminali.

5. Accesso Non Autorizzato: Problemi con le serrature o l'accesso ai non residenti possono minacciare la sicurezza.

6. Comunicazione Carente: Una comunicazione inefficace può portare alla mancanza di consapevolezza e alla disorganizzazione.

7. Riconoscere questi problemi è il primo passo per affrontarli in modo efficace. Il nostro obiettivo è affrontare queste sfide e creare una comunità in cui ci sentiamo al sicuro, rispettati e uniti. Il controllo di vicinato e altre strategie possono contribuire a risolvere questi problemi e a migliorare la qualità della vita nel nostro condominio.





2. Il Controllo di Vicinato

Il controllo di vicinato rappresenta un elemento chiave nel nostro sforzo di migliorare la sicurezza nei condomini. Ma cos'è esattamente il controllo di vicinato?

Il controllo di vicinato è un approccio comunitario alla sicurezza che coinvolge attivamente i residenti nella sorveglianza e nella prevenzione dei reati. Questa iniziativa si basa sulla premessa che nessuno conosce meglio la comunità di chi ci vive.

Di conseguenza, i vicini possono rilevare in modo più tempestivo attività sospette, prevenire l'insorgere di problemi e lavorare insieme per creare un ambiente più sicuro.

Le attività di controllo di vicinato possono includere:

- Comunicazione tra vicini per segnalare situazioni insolite o problematiche.
- Eliminazione delle vulnerabilità ambientali e comportamentali al fine di rendere meno appetibile il proprio condominio e le singole abitazioni.
- Creazione di reti di vicinato e gruppi di discussione.
- Segnalazioni qualificate alle Forze dell'Ordine.

Non sono previste pattuglie o passeggiate di gruppo e non è richiesta alcuna attività di vigilanza attiva, ma semplice senso di responsabilità e individuazione di situazioni anomale che vanno subito segnalate al 112.

Questo approccio promuove la consapevolezza e la collaborazione tra i residenti, contribuendo a ridurre il rischio di reati e a migliorare il senso di comunità.

3. Sicurezza negli Androni

Uno degli aspetti più critici della sicurezza nei condomini riguarda gli spazi comuni, in particolare gli androni. Gli androni sono spesso il punto di accesso principale per i residenti e, purtroppo, per chiunque abbia cattive intenzioni. È quindi fondamentale prestare particolare attenzione alla sicurezza di queste aree. Alcune misure specifiche che possono essere prese per migliorare la sicurezza negli androni includono:

1. **Illuminazione Adeguata:** Assicurarsi che gli androni siano ben illuminati, in modo da ridurre le zone d'ombra che potrebbero nascondere attività sospette.
2. **Controllo degli Accessi:** Implementare sistemi di controllo degli accessi per garantire che solo i residenti autorizzati possano entrare.
3. **Telecamere di Sicurezza:** Installare telecamere di sicurezza per sorvegliare gli androni e registrare eventuali attività sospette.
4. **Sicurezza delle Porte:** Verificare che le porte negli androni siano robuste e dotate di serrature sicure.
5. **Coinvolgimento dei Residenti:** Coinvolgere i residenti nell'attività di controllo degli accessi e nella segnalazione di situazioni insolite. Concentrandosi sulla sicurezza degli androni, possiamo creare un ambiente in cui i residenti si sentono protetti fin dalla soglia di casa.

4. Promuovere la Convivialità

Oltre alla sicurezza, la convivialità svolge un ruolo cruciale nella qualità della vita nei condomini. La convivialità si riferisce alla



creazione di un ambiente in cui i residenti si conoscono, si sostengono a vicenda e costruiscono relazioni positive. Questo, a sua volta, contribuisce a un senso di benessere e appartenenza alla comunità. Alcune strategie per promuovere la convivialità includono:

1. **Eventi Comunitari:** Organizzare eventi, come feste, riunioni o attività ricreative, per permettere ai residenti di socializzare.
2. **Comunicazione Aperta:** Promuovere una comunicazione aperta tra i residenti per affrontare questioni e condividere idee.
3. **Creare Spazi di Incontro:** Creare spazi comuni accoglienti, come aree verdi, aree per cani o zone relax, dove i residenti possano condividere del tempo insieme.
4. **Gruppi di Interesse Comune:** Creare gruppi o comitati dedicati a interessi comuni, come giardinaggio, lettura, cucina, ecc.
5. **Sostegno alla Comunità:** Fornire supporto a vicini in difficoltà o in situazioni di emergenza. Promuovendo la convivialità, rendiamo il nostro condominio non solo un luogo in cui vivere, ma una vera comunità in cui ci supportiamo a vicenda. Questo rende più facile affrontare le sfide legate alla sicurezza e crea un ambiente in cui tutti si sentono accolti e valorizzati.

5. Creare un Piano di Sicurezza Condominiale

Ora che abbiamo esplorato l'importanza della sicurezza e della convivialità, è fondamentale creare un piano di sicurezza condominiale strutturato. Un piano ben concepito fornisce una guida chiara su come raggiungere i nostri obiettivi di sicurezza e convivialità. Ecco una panoramica dei passi chiave per creare un piano di sicurezza condominiale:

1. **Valutazione della Sicurezza Attuale:** Iniziare con un'analisi approfondita della situazione attuale, identificando le aree critiche e le vulnerabilità.
2. **Definizione degli Obiettivi:** Stabilire gli obiettivi chiari che si desidera raggiungere con il piano.
3. **Identificazione delle Soluzioni:** Raccogliere le idee dei residenti e delle parti interessate e valutare le soluzioni disponibili.
4. **Budget e Risorse:** Determinare il budget necessario e identificare le risorse disponibili per l'implementazione.
5. **Pianificazione e Implementazione:** Creazione di un piano dettagliato che includa un roadmap per l'implementazione delle misure di sicurezza.
6. **Coinvolgimento della Comunità:** Coinvolgere attivamente i residenti durante tutte le fasi del processo.

7. Monitoraggio e Valutazione:

Implementare un sistema di monitoraggio per valutare l'efficacia delle misure e apportare aggiornamenti quando necessario. La creazione di un piano di sicurezza condominiale non è solo un'azione reattiva, ma una strategia proattiva per garantire la sicurezza e il benessere nella nostra comunità. È un impegno che richiede la partecipazione di tutti, e il risultato sarà una comunità più sicura e accogliente. Per ispirarci ulteriormente, diamo uno sguardo a esempi concreti di condomini che hanno fatto passi significativi verso la sicurezza e la convivialità. Questi sono casi di successo che dimostrano che con impegno e cooperazione, è possibile creare una comunità sicura e accogliente:

Condominio di Roma Laurentina: Questo condominio ha implementato un sistema di sorveglianza con telecamere negli spazi comuni e ha coinvolto attivamente i residenti nel controllo di vicinato. L'incidenza delle intrusioni è diminuita del 30%, e la convivialità è cresciuta notevolmente.

Residence provincia di Modena: Questo complesso residenziale ha creato una serie di eventi mensili per i residenti, dal giardinaggio condiviso ai tornei di giochi da tavolo. La partecipazione attiva dei residenti ha ridotto i conflitti e migliorato il senso di comunità.

Comunità Castel Ritaldi (PG): Questa comunità ha implementato un sistema di comunicazione online (chat di WhatsApp del CDV) che consente ai residenti di segnalare rapidamente situazioni di emergenza o attività sospette (sempre dopo averle segnalate al 112 e omettendo di postare foto di persone e/o targhe). La collaborazione tra vicini ha contribuito a prevenire furti e truffe ed a rispondere in modo più efficace alle situazioni di pericolo. Questi esempi dimostrano che, indipendentemente dalle dimensioni del condominio, è possibile ottenere risultati positivi con la giusta



strategia e il coinvolgimento attivo dei residenti. Ogni passo verso una comunità più sicura e coesa è un passo nella giusta direzione.

6. Coinvolgimento dei Residenti nella Sicurezza

L'elemento chiave per il successo di qualsiasi piano di sicurezza condominiale è il coinvolgimento attivo dei residenti. Nessuna misura tecnica può sostituire il potere di una comunità unita e attenta alla sicurezza. Ecco alcune strategie per coinvolgere attivamente i residenti nella sicurezza:

- 1. Comunicazione Aperta:** Promuovere una comunicazione aperta e trasparente tra i residenti. Organizzare riunioni regolari per discutere le questioni di sicurezza e ascoltare le preoccupazioni dei vicini.
- 2. Creazione di Gruppi di Controllo di Vicinato:** Incoraggiare i residenti a unirsi a gruppi di controllo di vicinato o a comitati di sicurezza. Questi gruppi possono svolgere un ruolo attivo nella sorveglianza e nella prevenzione dei reati, contribuendo ad una maggiore percezione della sicurezza.
- 3. Formazione sulla Sicurezza:** Organizzare

sessioni di formazione sulla sicurezza per i residenti. Queste sessioni possono coprire argomenti come la prevenzione delle intrusioni, la gestione delle emergenze e l'uso di attrezzature di sicurezza.

4. Coinvolgimento nei Progetti:

Coinvolgere i residenti nei progetti di miglioramento della sicurezza. Ad esempio, possono partecipare alla selezione e all'installazione di telecamere o alla pianificazione di nuove misure di sicurezza.

5. Premiare il Coinvolgimento:

Riconoscere e premiare i residenti che si distinguono per il loro coinvolgimento attivo nella sicurezza condominiale. Questo può ispirare gli altri a partecipare. Il coinvolgimento attivo dei residenti è il cuore di una comunità sicura. Quando tutti si sentono coinvolti e responsabili, si creano le condizioni per un condominio più sicuro e conviviale. Per concludere, abbiamo esaminato l'importanza di custodire la nostra comunità attraverso la sicurezza e la convivialità nei condomini. Abbiamo riconosciuto che problemi come intrusioni, vandalismo e conflitti tra vicini

possono minacciare la qualità della vita condominiale. Abbiamo anche esplorato soluzioni concrete, come il controllo di vicinato, per affrontare queste sfide in modo efficace. È stata sottolineata l'importanza di focalizzarsi sulla sicurezza degli androni, dove spesso si concentrano le principali minacce. Inoltre, abbiamo esaminato strategie per promuovere la convivialità, creando un ambiente in cui i residenti si conoscono, si sostengono e si sentono parte di una comunità coesa. Il messaggio chiave è che la sicurezza condominiale è un impegno collettivo che richiede il coinvolgimento attivo di ciascuno di noi. La nostra comunità è ciò che facciamo di essa, e insieme possiamo costruire un futuro migliore per tutti i residenti del condominio. Con pazienza, cooperazione e determinazione, è possibile creare un condominio felice e sicuro in cui ci sentiamo a casa. Ciascuno di noi ha un ruolo da svolgere nella custodia della nostra comunità. Iniziamo oggi a lavorare insieme per creare un condominio sicuro e accogliente che possiamo chiamare casa.

ecoArea
better living

EVENTI DI IMPATTO A... basso impatto

Ecoarea better living , a Cerasolo di Coriano, Rimini, è un centro eventi non convenzionale dotato di aree interne ed esterne, attrezzate e molto flessibili, per impieghi commerciali, aziendali, formativi e tanto altro. Costruito in bio edilizia, Ecoarea integra soluzioni di efficienza energetica , arredi green oriented e una tecnologia domotica avanzata. Con il suo outdoor , il parcheggio , una cucina interna e il casello autostradale a pochi chilometri, questo green building rappresenta il luogo perfetto dove creare eventi di impatto in grado di trasferire valori di grande attualità, come l'adesione ai principi della transizione energetica. Ecoarea promuove incontri costruttivi fra persone, professionisti e aziende. Tutto ciò in un luogo *out of the box* che trasmette benessere.

Ecoarea better living
Via Rigardara 39,
47853 Cerasolo AUSA (Rimini)
tel. +39 0541 718230
Email. info@ecoarea.eu
www.ecoarea.eu



Impatto degli affitti brevi sulla sicurezza delle comunità



Gli affitti brevi, in particolare nel settore dei B&B, stanno avendo un forte impatto sul mercato degli affitti in molte città europee.

Il fenomeno ha inizialmente interessato i centri storici e le zone commercialmente più appetibili delle capitali e delle città turistiche per poi estendersi anche a località secondarie e quartieri commercialmente meno interessanti, soprattutto se connotati da un buon livello di connessione tramite trasporto pubblico.

Il diffondersi della pratica degli affitti brevi ha generato come prima conseguenza una scarsità di alloggi disponibili per chi necessita di soluzioni abitative stabili, generando difficoltà per gli studenti fuori sede e le famiglie che cercano soluzioni a medio-lungo termine.

Oltre alle considerazioni sul mercato degli affitti nelle città, il ricambio rapido degli ospiti negli immobili concessi in affitto breve può

comportare ricadute in termini di sicurezza, sia per gli affittuari sia per gli altri residenti.

Il primo effetto significativo è l'aumento dell'anonimato tra vicini e, di conseguenza, una maggiore difficoltà nella costruzione di quella rete di relazioni informali di vicinato che quasi sempre caratterizza la vita in condominio.

L'alto turnover degli ospiti negli affitti brevi contribuisce a un anonimato crescente e compromette la possibilità per i vicini di conoscersi reciprocamente, limitando così la sorveglianza spontanea degli spazi privati e condivisi.

Il residente temporaneo tende prevalentemente ad atteggiamenti di tipo difensivo verso sé stesso e i propri beni piuttosto che al ruolo di controllore dello spazio circostante che invece può caratterizzare i residenti di lunga permanenza.

Il residente temporaneo, nella maggior parte

dei casi, è incapace di leggere i segnali, a volte deboli, che l'ambiente a lui sconosciuto trasmette, diminuendo il livello di controllo spontaneo degli spazi pubblici e condivisi, rendendoli più vulnerabili a degrado e microcriminalità.

L'aumento del flusso di persone all'interno del condominio, grazie agli affitti brevi incrementati dalle piattaforme di prenotazione online, può aumentare il rischio di intrusioni, furti, atti di vandalismo, danni alla proprietà comune, comportamenti molesti e aggressioni.

Questo sia a causa della minor consapevolezza dell'ambiente da parte degli ospiti temporanei (tra l'altro mediamente meno presenti durante il giorno negli alloggi affittati), sia a causa della potenziale presenza di beni appetibili all'interno degli appartamenti dati in affitto (valuta, apparecchi fotografici, computer e altro).

La commissione di questi reati può allarmare gli altri residenti, deteriorando le relazioni e riducendo la qualità della vita all'interno del condominio.

Un secondo elemento di criticità è rappresentato dalla rottura, anche involontaria, dei codici di comportamento condivisi da parte degli ospiti temporanei. Questi ultimi tendono a comportarsi come se fossero in una struttura alberghiera, ignorando le regole della comunità condominiale e causando disagio e conflitti tra i vicini.

Gli ospiti temporanei sono spesso sprovvisti di una conoscenza approfondita delle norme del condominio e possono comportarsi in modo inappropriato o trascurare le norme di sicurezza.

Ad esempio, potrebbero non essere consapevoli delle regole sulla raccolta differenziata dei rifiuti, o non essere propensi a rispettarle; potrebbero non rispettare il silenzio durante



le ore notturne; potrebbero lasciare le porte di ingresso del condominio aperte, rendendo difficile il monitoraggio degli accessi da parte dei residenti; potrebbero usare in modo improprio gli spazi comuni (parcheggi, piscine, palestre, ecc.).

Inoltre, potrebbero non avere lo stesso grado di cura delle proprietà come i residenti a lungo termine, aumentando così il rischio di danni, disagi o incidenti.

Da ultimo, ma non meno importante, le case concesse in affitto breve possono anche essere utilizzate per attività illegali se non controllate e il cui uso non è regolamentato adeguatamente.

Pertanto, molti condomini hanno adottato regole specifiche per proteggere la sicurezza e la tranquillità dei residenti, garantendo comunque una certa flessibilità ai locatari.

In altri casi, al contrario, è stato deciso di vietare completamente gli affitti brevi, fatto questo fonte di frequenti contenziosi a causa di incertezze normative legate alla novità del fenomeno, per lo più non previsto nei

regolamenti condominiali.

Tuttavia, nonostante i potenziali problemi, è importante sottolineare che gli affitti brevi possono anche migliorare la sicurezza condominiale.

I proprietari che affittano le loro case possono essere motivati a garantire la sicurezza dei loro ospiti, installando sistemi di sicurezza aggiuntivi e monitorando il loro comportamento.

Molti proprietari sono attenti alla sicurezza e rispettano le regole del condominio per offrire ai loro ospiti un soggiorno tranquillo e sicuro.

I proprietari possono, inoltre, essere motivati a mantenere la sicurezza dell'edificio per evitare danni alle proprietà e ricevere valutazioni positive online.

Da qui l'auspicio di un adeguata formazione per i locatori, e gli affittuari, che miri a far comprendere come un comportamento corretto e consapevole può migliorare significativamente il rapporto tra gli ospiti permanenti e quelli temporanei, nell'interesse di tutti.

Molto interessante l'approccio del Neighbourhood Watch del Regno Unito rispetto al problema della sicurezza legato alla pratica degli affitti brevi.

Nel luglio 2021, il Neighbourhood Watch del Regno Unito e Airbnb hanno stipulato una partnership, nell'ambito della UK Trust and Safety Alliance, con la quale Airbnb si impegna ad aprire le sue porte alle comunità aiutando gli ospiti temporanei a "vivere come un residente", incoraggiandoli a soggiornare in modo responsabile e rispettoso delle comunità in cui vengono ospitati. A questo

scopo le parti hanno co-pubblicato una serie di mini-guide.

Una di queste, messa a disposizione degli ospiti, ha il titolo significativo di "Come essere un buon vicino durante il tuo soggiorno". La guida contiene brevi consigli su come mantenere in sicurezza la casa che li ospita, come parcheggiare in sicurezza, senza disturbare i residenti, e come seguire le regole della casa.

Un'altra mini-guida, dal titolo "Come essere un buon vicino", incoraggia i proprietari delle case date in affitto a creare una rete con i propri vicini, chiedendo loro di segnalare qualsiasi problema insorga con gli ospiti temporanei e di dare un'occhiata alla casa quando questa non è abitata, applicando la regola del buon vicinato. La guida suggerisce inoltre di condividere con gli ospiti le norme della casa e del vicinato al fine di garantire loro un soggiorno sicuro.

Siamo consapevoli che accordi come quello tra il Neighbourhood Watch britannico e Airbnb non risolvono il problema della scarsità di alloggi per affitti a medio-lungo termine, a causa del proliferare degli affitti brevi (sicuramente più remunerativi per i proprietari di case). In ogni caso, l'accordo ci sembra un buon esempio di come si possa conciliare il rispetto e la sicurezza delle comunità con l'uso di affittare case per brevi periodi.

Una "buonapratica" che andrebbe sicuramente seguita anche dalle organizzazioni di Controllo di Vicinato degli altri paesi europei.

Umberto Nicolini – Comitato Scientifico EUNWA
Leonardo Campanale – Presidente EUNWA

DANILO BONIFAZIO

Competenze Tecniche per eccellere nella gestione dei Condomini 4.0



Introduzione: Nel mondo in costante evoluzione dei condomini 4.0, i professionisti che si occupano di gestione immobiliare sono chiamati a svolgere un ruolo sempre più tecnico e sofisticato.

Le competenze tecniche sono diventate fondamentali per affrontare le sfide e sfruttare le opportunità offerte da queste nuove realtà. In questo articolo esploreremo l'importanza delle competenze tecniche nei condomini 4.0 e come i professionisti possono svilupparle per eccellere nella loro pratica.

Io stesso, nella mia professione di consulente aziendale e coach, incontro e noto, sempre più frequentemente, quanto chi possiede e padroneggi questo tipo di abilità riesca ad essere decisamente performante e mantenere elevato e di valore il suo brand e il suo tratto distintivo rispetto ad altri colleghi del settore.

Le Fondamenta delle Competenze Tecniche: Al cuore delle competenze tecniche nei

condomini 4.0 si trova la conoscenza approfondita delle tecnologie IoT (Internet of Things) e delle loro applicazioni nell'ambiente condominiale. Questo include una comprensione dettagliata di come funzionano i sensori, le reti di comunicazione e i dispositivi connessi che costituiscono la spina dorsale dei condomini intelligenti.

La Tecnologia IoT e il Condominio 4.0: La tecnologia IoT consente ai condomini di acquisire dati da una serie di sensori e dispositivi in tempo reale. Questi dati possono essere utilizzati per monitorare e controllare una vasta gamma di sistemi, dall'illuminazione alla sicurezza, dalla gestione energetica alla manutenzione preventiva. Comprendere come configurare, gestire e sfruttare questi dispositivi è cruciale per la gestione efficace dei condomini 4.0.

Software di Gestione Avanzati: Oltre alla comprensione dei dispositivi fisici, i professionisti dei condomini 4.0 devono



Danilo Bonifazio

padroneggiare l'uso di software di gestione avanzati. Questi strumenti consentono la raccolta, l'analisi e l'interpretazione dei dati provenienti dai dispositivi IoT.

Inoltre, semplificano la gestione quotidiana delle operazioni condominiali, dalla pianificazione della manutenzione alla gestione delle risorse.

Risolvere Problemi Tecnici: Nel contesto dei condomini 4.0, i problemi tecnici possono emergere in qualsiasi momento. È essenziale che i professionisti abbiano la capacità di identificare e risolvere questi problemi in modo tempestivo ed efficiente. Questo richiede competenze di troubleshooting, una mentalità di problem solving e una comprensione delle migliori pratiche per la manutenzione dei dispositivi IoT.

L'Apprendimento Continuo: Le tecnologie e le piattaforme IoT sono in continua evoluzione. Pertanto, l'apprendimento continuo è una parte integrante dello sviluppo delle competenze tecniche. I professionisti dei condomini 4.0 dovrebbero essere disposti a seguire corsi di formazione, a partecipare a webinar e a rimanere aggiornati sulle ultime

tendenze e innovazioni nel settore.

Ecco alcuni esempi e best practice che illustrano l'importanza dell'utilizzo delle tecnologie IoT nella gestione dei condomini 4.0:

- 1. Monitoraggio Energetico in Tempo Reale:** I sensori IoT installati nei condomini possono monitorare il consumo energetico in tempo reale. Questi dati possono essere utilizzati per identificare picchi di consumo e inefficienze energetiche. Ad esempio, se si rileva un consumo anomalo durante la notte in un edificio residenziale, ciò potrebbe indicare una perdita di calore o un'apparecchiatura difettosa. Identificare e risolvere tempestivamente tali problemi può portare a notevoli risparmi energetici e finanziari.
- 2. Sicurezza Avanzata:** Gli impianti di sicurezza IoT consentono un monitoraggio costante e una risposta più rapida agli eventi di sicurezza. Ad esempio, telecamere di sorveglianza intelligenti possono rilevare intrusioni o attività sospette e inviare notifiche istantanee ai responsabili della sicurezza. Questo contribuisce a migliorare la sicurezza degli abitanti e la reattività alle minacce.
- 3. Manutenzione Predittiva:** I sensori IoT possono raccogliere dati sullo stato di apparecchiature e componenti critici. Utilizzando l'analisi dei dati, è possibile prevedere quando potrebbe verificarsi una rottura o un guasto. Ad esempio, un sensore su un ascensore potrebbe rilevare una diminuzione della prestazione prima che si verifichi un guasto completo. Ciò consente di pianificare la manutenzione in anticipo, riducendo i tempi di inattività e i costi di riparazione.
- 4. Gestione delle Risorse Comuni:** Le tecnologie IoT possono facilitare la gestione delle risorse comuni nei condomini, come piscine, aree verdi e sale ricreative. Ad esempio, un sistema di irrigazione intelligente può adattare automaticamente i tempi di irrigazione in base alle condizioni meteo locali, contribuendo a ridurre il consumo idrico e i costi di manutenzione.



5. Comunicazione Efficiente: Le soluzioni IoT possono migliorare la comunicazione tra i residenti e i responsabili della gestione del condominio. Un'applicazione mobile può consentire ai residenti di segnalare rapidamente problemi o richiedere assistenza, migliorando la soddisfazione del cliente e la tempestività nella risoluzione dei problemi.

6. Riduzione dei Costi Operativi: L'automazione e il controllo intelligente consentono di ottimizzare l'uso delle risorse e di ridurre i costi operativi. Ad esempio, un sistema di riscaldamento e raffreddamento centralizzato basato su IoT può regolare automaticamente la temperatura in base alle esigenze degli ambienti, riducendo i costi energetici.

7. Raccolta e Analisi dei Dati: L'accumulo di dati generati dalle tecnologie IoT può essere utilizzato per analizzare le tendenze e identificare opportunità di miglioramento. Ad esempio, l'analisi dei dati può rivelare che l'illuminazione di una determinata zona comune viene sprecata durante le ore di bassa attività, suggerendo l'opportunità di implementare

un sistema di illuminazione intelligente programmato per risparmiare energia. Questi esempi dimostrano come l'utilizzo delle tecnologie IoT possa migliorare la qualità della vita nei condomini, ottimizzare le operazioni e ridurre i costi complessivi.

Gli amministratori condominiali e i professionisti del settore devono sviluppare competenze tecniche per sfruttare appieno il potenziale delle tecnologie IoT e fornire un servizio di gestione condominiale di alta qualità nei condomini 4.0.

Conclusioni: In conclusione, le competenze tecniche sono fondamentali per il successo nella gestione dei condomini 4.0.

La conoscenza approfondita delle tecnologie IoT, l'uso di software avanzati e la capacità di risolvere problemi tecnici sono competenze chiave che i professionisti devono sviluppare e perfezionare. Mantenere un impegno costante nell'apprendimento e nell'adattamento alle nuove tecnologie è la chiave per rimanere al passo con un settore in costante cambiamento e per offrire un servizio eccellente ai residenti dei condomini 4.0.

STEFANIA BENNI

Gli obiettivi dell'agenda 2030 nel settore immobiliare e condominiale: verso un futuro sostenibile



L'Agenda 2030 delle Nazioni Unite rappresenta un piano d'azione globale per il progresso sostenibile, mirando a porre fine alla povertà, proteggere il pianeta e garantire prosperità per tutti entro il 2030.

Questa agenda si basa su 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) che coprono una vasta gamma di tematiche, tra cui la sostenibilità ambientale, l'uguaglianza di genere, l'accesso all'istruzione e molti altri.

Uno dei settori che può contribuire in modo significativo al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda 2030 è quello immobiliare e condominiale. Questo settore, infatti, ha un impatto significativo sull'ambiente, sulla qualità della vita delle persone e sulla prosperità economica.

Uno degli obiettivi dell'Agenda 2030 è quello di garantire a tutti l'accesso a servizi energetici affidabili, sostenibili e moderni. Nel settore immobiliare e condominiale, questo obiettivo può essere raggiunto attraverso l'adozione di pratiche di efficienza energetica e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Gli edifici ad alta efficienza energetica possono ridurre significativamente i consumi energetici e le emissioni di gas serra, contribuendo così alla lotta contro il cambiamento climatico.

Un altro obiettivo dell'Agenda 2030 è quello di garantire città e comunità sostenibili. Nel settore immobiliare e condominiale, ciò può essere raggiunto attraverso la pianificazione urbana sostenibile, la promozione della mobilità sostenibile e la creazione di spazi



Sefania Benni

verdi accessibili.

Gli edifici e i condomini che sono progettati e gestiti in modo sostenibile possono migliorare la qualità della vita delle persone, promuovere la coesione sociale e ridurre l'impatto ambientale delle città.

Inoltre, l'Agenda 2030 promuove l'uguaglianza di genere e l'accesso a servizi di base per tutti.

Nel settore immobiliare e condominiale, ciò significa garantire l'accesso a case sicure e di qualità per tutti, indipendentemente dal genere, dall'età o dallo status socioeconomico.

Inoltre, è importante promuovere la partecipazione delle donne nella gestione e nella pianificazione degli edifici e dei condomini, per garantire una prospettiva di genere e una maggiore inclusione.

È rilevante evidenziare che l'Agenda 2030 promuove la partnership per il raggiungimento degli obiettivi.

Nel settore immobiliare e condominiale, ciò significa promuovere la collaborazione tra i

diversi attori, come i governi, le imprese, le organizzazioni della società civile e i cittadini.

Solo attraverso una collaborazione efficace e una condivisione delle conoscenze e delle risorse sarà possibile raggiungere gli obiettivi dell'Agenda 2030 nel settore immobiliare e condominiale.

Il settore immobiliare e condominiale ha un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda 2030.

Attraverso l'adozione di pratiche sostenibili, come l'efficienza energetica, la pianificazione urbana sostenibile e l'accesso a case di qualità per tutti, questo settore può contribuire in modo significativo alla creazione di un futuro sostenibile per tutti.

È necessario promuovere la collaborazione e la partnership tra i diversi attori per garantire il successo di questa sfida globale.

Pertanto, il settore immobiliare e condominiale ha un ruolo cruciale nel raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda 2030.

Attraverso l'adozione di pratiche sostenibili, la promozione dell'accessibilità e dell'inclusione, la creazione di comunità resilienti e il coinvolgimento delle comunità locali, questo settore può contribuire in modo significativo alla creazione di un futuro sostenibile per tutti.

È fondamentale promuovere l'innovazione tecnologica e la collaborazione tra i diversi attori per garantire il successo di questa sfida globale.

Nei prossimi articoli, saranno esaminati in modo più approfondito i temi proposti, analizzando le migliori pratiche nel settore immobiliare e condominiale per raggiungere gli obiettivi dell'Agenda 2030.

Il Manifesto del Condominio 4.0: Un futuro migliore per le nostre città



Nell'era moderna, la sostenibilità e l'innovazione sono diventate le chiavi per costruire un futuro migliore per le nostre comunità e per le generazioni future.

Il Condominio 4.0 si sta affermando come un movimento che mira a trasformare il modo in cui viviamo nei nostri immobili condominiali, puntando su soluzioni avanzate e sostenibili. In questa trasformazione, il "Manifesto del Condominio 4.0" sta emergendo come uno strumento fondamentale.

Il Manifesto: Consigli per un Futuro Sostenibile

Il Manifesto del Condominio 4.0, iniziato nella pittoresca Genova, rappresenta un compendio di consigli e suggerimenti forniti da professionisti esperti. Questi consigli mirano a migliorare la qualità della vita all'interno e all'esterno dei condomini,

affrontando diverse sfide e opportunità.

Ogni professionista, basandosi sulla propria esperienza e competenza, ha contribuito al manifesto offrendo preziosi consigli su come:

- Affrontare con successo la transizione energetica per ridurre l'impatto ambientale e i costi energetici.
- Ottimizzare l'utilizzo degli spazi condominiali per creare ambienti più funzionali e accoglienti.
- Prendersi cura delle fragilità nella comunità condominiale, promuovendo la solidarietà e il supporto reciproco.
- Gestire i conflitti in modo costruttivo e pacifico, promuovendo una convivenza armoniosa tra i condomini.

Un Manifesto Locale per Ogni Comunità

La bellezza del Manifesto del Condominio 4.0 sta nella sua adattabilità alle specifiche esigenze di ogni località. Ogni tappa del percorso del Condominio 4.0 in diverse città consente ai professionisti di offrire consigli mirati, tenendo conto delle sfide e delle risorse uniche presenti in ciascuna comunità. Questi consigli vengono poi combinati per creare un manifesto specifico per la località in cui si tiene l'evento.

Dal Locale al Globale: La Diffusione del Manifesto

Una volta creato il Manifesto locale, il prossimo passo consiste nella sua diffusione attraverso i canali digitali e i social media. Questo permette di condividere le conoscenze e le soluzioni sviluppate con un pubblico più ampio, ispirando altri condomini a seguire l'esempio.

Condominio significa condivisione non solo di diritti su parti comuni di un edificio, ma anche e soprattutto di rapporti continuativi tra persone nel corso dei quali è possibile che insorgano conflitti per la definizione dei quali la Mediazione rappresenta SICURAMENTE la migliore soluzione. Avendo come oggetto i reali interessi delle persone (anziché i diritti come nei giudizi nei Tribunali), consente, oltre al superamento delle controversie, la ricostituzione di buoni rapporti tra i condomini e pertanto una migliore qualità della vita

CONDominio SOLUTIONS

IN COLLABORAZIONE CON



La mediazione è uno dei sistemi di soluzione delle controversie alternativo alle vie giudiziarie, maggiormente costosi e dall'esito incerto. L'amministratore di condominio con la Riforma Cartabia può attivarla senza la preventiva delibera assembleare. Il compito di spiegare ai condomini i benefici e l'utilità della mediazione sarà di fatto affidato all'amministratore di condominio e all'avvocato che lo assiste. I condomini dovranno saperli scegliere tra i professionisti più qualificati. Ogni proprietario dovrebbe essere consapevole che la mediazione può costituire uno strumento di utile riduzione della deleteria litigiosità condominiale che tanto male arreca alla qualità di vita dei condomini".

L'abitare la prossimità è possibile ed influisce sulla qualità della vita delle persone e sulla qualità della convivenza sociale. I professionisti del buon abitare, con le loro tecniche per agire l'ascolto, per decidere insieme e per imparare a gestire i conflitti, provvedono a ridurre il livello di tensione, a sperimentare e consolidare le buone pratiche ed a mantenere periodicamente il nuovo contesto costituito nel condominio, condominio che è sostenibile non solo perché evolve nelle tecnologie e riduce i consumi, ma perché ci si adopera a "coltivare le relazioni" riducendo le occasioni di disagio.



Il Manifesto Completo: Una Visione Globale

Alla conclusione di tutte le tappe del Condominio 4.0 in varie città, verrà preparato il Manifesto del Condominio 4.0 completo. Questo documento riunirà tutte le conoscenze e i consigli provenienti da diverse località, creando una visione globale di come migliorare la vita condominiale attraverso la sostenibilità, l'innovazione e la solidarietà.

Il Futuro del Condominio 4.0

La prossima tappa del Condominio 4.0 sarà a Savona il 21 settembre, un'occasione per chiunque desideri contribuire a questa

iniziativa di cambiamento positivo. Il Manifesto del Condominio 4.0 rappresenta la visione che governano in ottica di risparmio energetico, di salubrità e salute, di sicurezza e qualità nel vivere.

Tutte le parti (condomini, amministratori e tecnici, oltre alle imprese) sono chiamate ad operare sforzi con grande pazienza: avere la consapevolezza delle difficoltà dei ruoli nell'azione (o nell'attesa), utilizzare la trasparenza nell'informazione, garantire il rispetto reciproco, operare con sinergia d'assemblea. Le tecnologie legate alla digitalizzazione possono risolvere prontamente un problema, ma non devono diventare strumento per non confrontarsi tra persone o ancor peggio abusare della loro pazienza. Le moderne consapevolezze delle scienze tecniche (dal rischio sismico, al consumo delle centrali termiche, al risparmio energetico ottenuto da serramenti e cappotti, alla produzione di energia pulita, alla qualità dell'acqua, ai presidi antincendio ed in copertura ed ai piani di emergenza per le scale) richiedono al giorno d'oggi sacrifici minimi: per un vivere comune più sicuro e sereno."



L'unico modo di attuare la transizione energetica è cominciare a farla, considerando che i problemi climatici sono anche affar di ciascuno di noi. In futuro ciò si ripercuoterà sulla qualità di vita delle generazioni che seguiranno. Cominciamo ad adottare fin da oggi comportamenti sostenibili, anche in condominio ed all'interno del nostro immobile.

CONDominio SOLUTIONS

IN COLLABORAZIONE CON



La comunicazione efficace è il pilastro fondamentale per facilitare il dialogo e la comprensione tra gli amministratori di condominio e i condomini.

Lo studio degli spazi, dei materiali e dei colori è necessario per eseguire un lavoro duraturo nel tempo ed in grado di migliorare la qualità della vita all'interno della propria abitazione, secondo le inclinazioni, i gusti e le esigenze dei committenti, anche in riferimento all'efficienza ed al risparmio energetico

L'acqua, nel suo percorso verso il mare, trova ostacoli gradevoli o sfavorevoli. Durante il viaggio, il suo movimento può essere portatore di nutrimento, di piacere e di divertimento, ma può anche essere causa di disastri e catastrofi. Chi si occupa di condomini e di relazioni tra persone può essere portatore di benessere, di valore o di disagio e conflitto. Ogni persona fa e farà sempre la differenza.

iniziativa di cambiamento positivo.

Il Manifesto del Condominio 4.0 rappresenta il futuro in cui tutti noi possiamo vivere, un futuro in cui le comunità sono più sostenibili, inclusive e innovative. Non mancate questa opportunità di fare la differenza nel vostro condominio e nella vostra città. Siate parte del cambiamento, siate parte del Condominio 4.0.

Questo articolo mette in luce l'importanza del Manifesto del Condominio 4.0 come strumento per promuovere un futuro migliore nelle città, evidenziando il suo ruolo nell'ispirare la sostenibilità, l'innovazione e la solidarietà nelle comunità condominiali.

Intuizione di un amministratore di condominio

È sufficiente frequentare le assemblee di condominio per avere contezza di quanto la litigiosità spesso per futili motivi possa portare a contenziosi lunghi costosi e deleteri per la convivenza tra le persone.

La domanda spesso è ma come si può fare a dirimere molte delle questioni di convivenza condominiale se non attraverso l'apertura di un contenzioso?

Io credo possa esistere un metodo differente e questo metodo lo voglio definire "Una opportunità di convivenza può nascere dal dissapore" e a tale proposito vi voglio presentare alcuni casi reali.

La musica: Siamo all'interno di un condominio di una media città italiana, bene in questo condominio vive un signore anziano che ha una unica ragion di vita "La Musica e il suo Piano forte".

Purtroppo, come spesso accade alle persone anziane, questo signore (che di seguito chiameremo il musicista) diciamo non aveva una chiara percezione degli orari e si metteva a suonare il suo amato piano ad orari diciamo non esattamente consoni.

Ecco che dopo un po' di tempo nacquerò le lamentele dei condomini, prima sollecitando il signore fino ad arrivare ad Assemblee infuocate nelle quali non solo si paventarono ritorsioni legali nei confronti del musicista ma si chiese a viva voce il suo allontanamento.

A questo punto il nostro amministratore cosa poteva fare?

Si avrebbe potuto mettere in mora il nostro musicista, avrebbe potuto spedire delle missive crude ed intimidatorie.

Ma egli volle provare a percorrere una strada



Roberto Gianneccchini

differente. Fece una visita ricognitiva del condominio, vide che c'erano due elementi che lo avrebbero potuto aiutare il condominio ad uscire da questa difficile convivenza, un androne di dimensioni importanti e l'appartamento del nostro musicista era posto al piano rialzato.

Ecco l'intuizione: provare a trasformare un problema in una opportunità.

Dopo avere parlato con il nostro musicista decise di fare un test e organizzò per un sabato pomeriggio un piccolo concerto per piano forte che si svolse nell'androne, dove il nostro musicista ebbe l'opportunità di esprimere la sua arte. Sono passati oramai tre anni da quel sabato e da allora non c'è più stato un sabato senza musica nell'androne anzi i musicisti sono aumentati, i condomini mandano i loro figli a casa del nostro musicista ad imparare l'arte della musica, e mai e poi mai vorrebbero che lui smettesse di suonare.

Certo hanno concordato delle fasce orarie e tutto oggi si svolge in grande armonia. Le polpette Questo racconto invece si svolge



Natalia Ardoino

in un condominio di più grandi dimensioni rispetto al precedente in una grande città del Nord Italia. Per convenzione chiameremo la nostra protagonista la cuoca.

Si siamo di fronte ad una signora di circa 80 anni vedova senza figli, le sue origini sono meridionali e la nostra cuoca nella vita ha fatto un lavoro da impiegata senza grandi soddisfazioni personali.

Una unica grande passione la cucina sì la nostra cuoca aveva nella vita cucinato per lei per il suo amato marito e per decine di famigliari e amici.

Ma ora sola che cosa le rimaneva da fare? Si cimentava nel cucinare incessantemente per ore e ore (poi faceva dono delle sue prelibatezze ad amici e parenti) e la sua specialità erano le polpette.

Si sa le polpette più buone sono quelle fritte e il fritto emana odori diciamo non proprio gradevoli. Dai e dai polpette oggi polpette domani ecco che esplose la rabbia dei condomini Basta con questo odore di fritto siamo stufi.

Più volte i condomini lasciarono biglietti

intimidatori nella cassetta della posta della nostra cuoca, ma lei non aveva altro a cui aggrapparsi se non la sua cucina.

I condomini chiesero un'assemblea straordinaria per dirimere la questione, l'assemblea si svolse in un ambiente di fuoco le urla dei condomini nei confronti della nostra cuoca "non se ne può più mandiamola via..." erano le frasi che echeggiavano, e allora il nostro amministratore di nuovo si trovava di fronte al tema del che cosa fare.

Ma anche in questo caso come nel precedente egli decise di fare un sopralluogo e notò che il condominio era dotato di un ampio cortile poco sfruttato.

Ecco decise di organizzare un piccolo concorso culinario nel cortile e si adoperò in massimo segreto di accordarsi con la nostra cuoca. Bene il giorno stabilito il cortile diventò un Arcobaleno di colori e profumi, vi erano tavoli imbanditi una giuria e in assoluto segreto vennero presentati i più differenti piatti, chi si era prodigato ne preparare un primo chi un dolce che dei biscotti chi aveva portato il vino di un amico, la giornata si svolse in grande armonia e allegria e quel condominio parve ai visitatori esterni un condominio composto da amici.

Ecco che si arrivò alla premiazione (rammento che nessuno sapeva che avesse cucinato le cose era una regola ferrea del concorso). Il presidente della giuria dichiarò il vincitore con la consueta frase "Il piatto migliore è... (Attesa) Le Polpette.

A quel punto uscì da un separé la nostra cuoca e tutti proprio tutti applaudirono e si complimentarono con quella vecchietta che fino a pochi giorni prima volevano fuori dal condominio.

Da allora la casa della nostra cuoca è un via vai di condomini che chiedono questa o quella ricetta. Concludendo voglio dire che non è e non sarà sempre così ma forse ci possono essere alternative alla guerra.

Al convegno Condominio 4.0 di Savona ho portato il mio passato e presente di architetto e progettista partecipazionista ed il mio intervento, indirizzato ad amministratori condominiali, colleghi ed ad avvocati, si avvale della parola intuizione come chiave fondativa dell'espressione della professionalità: è dall'intuizione, dal balenio di un'idea che ciascun professionista va ad analizzare le relazioni col contesto, a valutare su quali risorse può contare e ad associare le sue conoscenze disciplinari; da qui va quindi a comporre riflessioni, discernere pensieri, disporre una teoria, corredata di metodo e tecniche, da sperimentare ed attuare.

L'intuizione che le relazioni tra condomini non possano essere solo fonte di noia, di stress ed insicurezza, ma, al contrario, possano disporre occasioni di benessere, di supporto e protezione può essere un'occasione potentissima per un amministratore per portare innovazione a tante persona ed alla sua professionalità che si distingue quindi anche per il buon vivere nei contesti dove la esercita.

L'abitare la prossimità è possibile ed influisce sulla qualità della vita delle persone e sulla qualità della convivenza sociale.

Accade Spesso che, rispetto a quando quei condomini sono stati costruiti, oggi sia presente sia una forte frammentazione delle provenienze, sia una dominante eterogeneità delle storie ed è quindi ancor più necessario l'intervento dei professionisti del buon abitare che, con le loro tecniche funzionali a disporre modalità per agire l'ascolto, per decidere insieme ed imparare a gestire i conflitti, provvedono a ridurre il livello di tensione, a sperimentate e consolidare le buone pratiche ed a mantenere periodicamente il nuovo contesto costituito nel condominio; condominio che diventa sostenibile non solo perché evolve nelle tecnologie e riduce i consumi, ma perché, lì, ci si adopera a "coltivare le relazioni" riducendo le occasioni di disagio.

Arch. Natalia arduino per MeWe abitare collaborativo srl impresa sociale



OTTIENI IL TUO PASS GRATUITO
SU ARTIGIANOINFIERA.IT

ARTIGIANO IN FIERA

FIERAMILANO RHO-PERO

2-10 DICEMBRE 2023
Tutti i giorni dalle 10:00 alle 22:30





DTS

CONSULTING
POWER & GAS

DTS Srl, agenzia di consulenza per l'energia elettrica, il gas, le verifiche e le certificazioni, si rivolge agli amministratori condominiali e alle aziende, proponendo, ad ogni categoria, prodotti e servizi mirati alle differenti esigenze.

DTS Srl, offre un ampio pacchetto di servizi con lo scopo di soddisfare tutte le esigenze dei suoi clienti.

Il nostro obiettivo è semplice: rendere accessibile per i propri clienti il mercato dell'energia, delle verifiche e delle certificazioni, analizzandone ogni aspetto, al fine di trasformare il problema in soluzione, il costo in opportunità di risparmio.

SEDE LEGALE

Via Albuzzi, 43
21100 Varese (VA)

SEDE OPERATIVA

Via Canova, 11
21100 Varese (VA)

Tel 0332.1631137
Fax 0332.1880019

dts@dtssrl.com

www.dtssrl.com



I nostri servizi:

LUCE & GAS: Soluzioni per la fornitura di energia elettrica e gas naturale, con proposte adeguate alla programmazione economica, fornendo ai clienti consulenza e supporto costante. Semplicità, chiarezza e trasparenza caratterizzano le nostre offerte dedicate alle amministrazioni condominiali.

PRIVACY: il 25 maggio 2018 è entrato in vigore il nuovo Regolamento Europeo per il trattamento dei dati personali che disciplina la protezione e la gestione degli stessi nell'UE. Per soddisfare i requisiti richiesti dal GDPR 2016/679, seguiamo passo passo l'iter che porta alla stesura dell'informativa privacy, avallata dal nostro studio legale, al servizio dell'Amministratore e dei suoi condomini.

IMPIANTI ELEVATORI: Verifica periodica e straordinaria (D.P.R del 30 aprile 1999, n. 162), verifica dello stato di efficienza e manutenzione dei componenti di sicurezza installati per legge sull'impianto. Ispezione dei componenti che garantiscono la sicurezza globale, attiva e passiva.

IMPIANTI ELETTRICI: Verifica periodica e straordinaria (D.P.R. del 22 ottobre 2001 n° 462) Un impianto di messa a terra realizzato a "regola d'arte" garantisce protezione dai contatti indiretti da tensioni elettriche di qualsiasi origine, e impedisce l'accumulo di elettricità statica e previene scariche elettrostatiche dannose per apparati elettronici e di telecomunicazione.

ANALISI DELLA POTABILITA' DELLE ACQUE (decreto legislativo n. 31 del 02/02/2001): è obbligo dell'amministratore controllare adeguatezza e manutenzione dell'impianto idrico del condominio. In particolare il suo compito è quello di garantire che l'acqua fornita ai condomini sia conforme ai parametri previsti dalla legge (d.lgs 31/2001) dall'allacciamento all'acquedotto (contatore) fino al rubinetto di casa.

ANALISI E VALUTAZIONE RISCHIO IN PRESENZA DI AMIANTO (D.G.R. VIII/1526 del 22/12/2005): per legge l'amministratore che prende in carica un nuovo stabile, deve provvedere a un censimento ed una mappatura dei manufatti in amianto presenti nelle parti comuni.

REDAZIONE CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA (DD.MM. 15/05/1985 e 20/09/1985): documento che attesta le condizioni di sicurezza delle strutture portanti di un fabbricato, secondo le norme in vigore al momento della costruzione.

REDAZIONE CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI, CPI (D.P.R. n. 151/2011 - D.M. 7 agosto 2012): documento che certifica la conformità del fabbricato alle norme antincendio.





L2 GROUP - LUXURY LIVING

Via durini 17 ang. gall. Strasburgo 3 - Milano
P.I. e C.F. 03402390128 - N. REA MI2049406

Tel. +39 02.29061826 | info@l2g.it