

# Casabenessere *Plus*

vivere la casa secondo natura

L'eccellenza

non è una destinazione, ma un viaggio.

# VERIGO S.R.L.



Impianti di protezione  
contro le scariche  
atmosferiche



Impianti di messa a terra  
di impianti alimentati  
con tensione oltre 1000V



Impianti di messa  
a terra di impianti  
alimentati fino a 1000V



Impianti elettrici collocati  
in luoghi con pericolo di  
esplosione

La società Verigo s.a.s. nasce nel 2004, come Organismo di ispezione di Parte Terza (Tipo A)

Abilitato dall'allora **Ministero delle Attività Produttive** per lo svolgimento delle verifiche periodiche e straordinarie di impianti elettrici ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 22 ottobre 2001, n.462.

Nel 2011 la società cambia ragione sociale in **Verigo S.r.l.**

La società opera maggiormente in **Lombardia**  
e nel **Nord Italia**

GIUSSANO (MB)  
Via A. Stradivari, 3 - 20833

TEL. 0362/314111 - FAX 0362/1631158

E-mail : [info@verigo.it](mailto:info@verigo.it) Pec: [verigo@legalmail.it](mailto:verigo@legalmail.it)

Sito Web: [www.verigo.it](http://www.verigo.it)



**Giulia Berruti**  
Direttore Responsabile

*C'era una volta il mobiliere della Brianza che davanti al suo mobilificio si metteva sulla porta ed aspettava i clienti e quando vedeva passare qualche coppia "la inseguiva" per farla entrare nel suo mobilificio anziché in quello accanto.*

*C'era poi un'altra figura caratteristica, in particolare a Lissone, città dove abito, che si chiamava "Bauscia" in gergo locale, che dotato di una bicicletta, inseguiva le macchine con targhe di diverse province e non mollava la preda finché non veniva seguito presso il mobilificio di cui era proprietario o per cui lavorava.*

*Era questo un modo molto efficace di trovare clienti.*

*Quante cose sono cambiate nella mia Brianza, ora i mobiliere dotati di architetti progettano e arredano case in tutto il mondo.*

*Eh si il cambiamento è inevitabile e chi non ha saputo adattarsi al cambiamento, e vedere le cose in altra prospettiva ha dovuto chiudere.*

*Per chiudere ho scelto tre bellissime frasi di Steve Job:*

*"Decidere cosa non fare è tanto importante quanto decidere che fare"*

*"È la capacità di innovare che distingue un leader da un epigono"*

*"Il vostro tempo è limitato, perciò non sprecatelo vivendo la vita di qualcun altro. Non rimanete intrappolati nei dogmi, che vi porteranno a vivere secondo il pensiero di altre persone. Non lasciate che il rumore delle opinioni altrui zittisca la vostra voce interiore. E, ancora più importante, abbiate il coraggio di seguire il vostro cuore e la vostra intuizione"*

Iscrizione al tribunale n. 1809 del 10.06.2005

Editore: Giulia Berruti

Redazione: Roberto Cardile

Comitato Scientifico: Olivia Carone

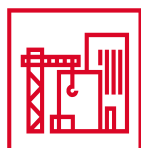
Hanno collaborato a questo numero: Maurizio Calzolari, Annalisa Ferrazzi, Maria Teresa Picasso, Marco Ribaldone, Almerico Ribera, Alessandro Russo e OpenZone Spa

Grafica: Lisa Maiorano



# Riqualifica la tua facciata con la lana di roccia

>> Scopri i servizi **ROCKWOOL**



**Consulenza tecnica gratuita**  
per condomini



**Soluzioni isolanti incombustibili**  
(Euroclasse A1)



**Conformità ai CAM**

[www.rockwool.com/it](http://www.rockwool.com/it)



 **ROCKWOOL®**

 Scopri di più

# Indice

---

**MARIA TERESA PICASSO**

Idee in movimento - Le ruote sono molto più di ciò che appaiono

6

---

**ALESSANDRO RUSSO**

Le pulizie in condominio

10

---

**ANNALISA FERRAZZI**

Harley & Dickinson

11

---

**ALMERICO RIBERA**

Scale di legno per un edificio a telaio

13

---

**MAURIZIO CALZOLARI**

Dal 1985 Soluzioni per il mondo condominiale:  
Condomini, Amministratori, Imprese

16

---

**MARCO RIBALDONE**

L'autoconsumo collettivo come strumento  
per risparmiare sull'energia

24

---

**GIULIA BERRUTI**

Serve un laboratorio per la città del futuro  
partendo dal condominio?

28

---

**OPENZONE SPA**

OpenZone è il campus scientifico  
alle porte di Milano dedicato alle Salute

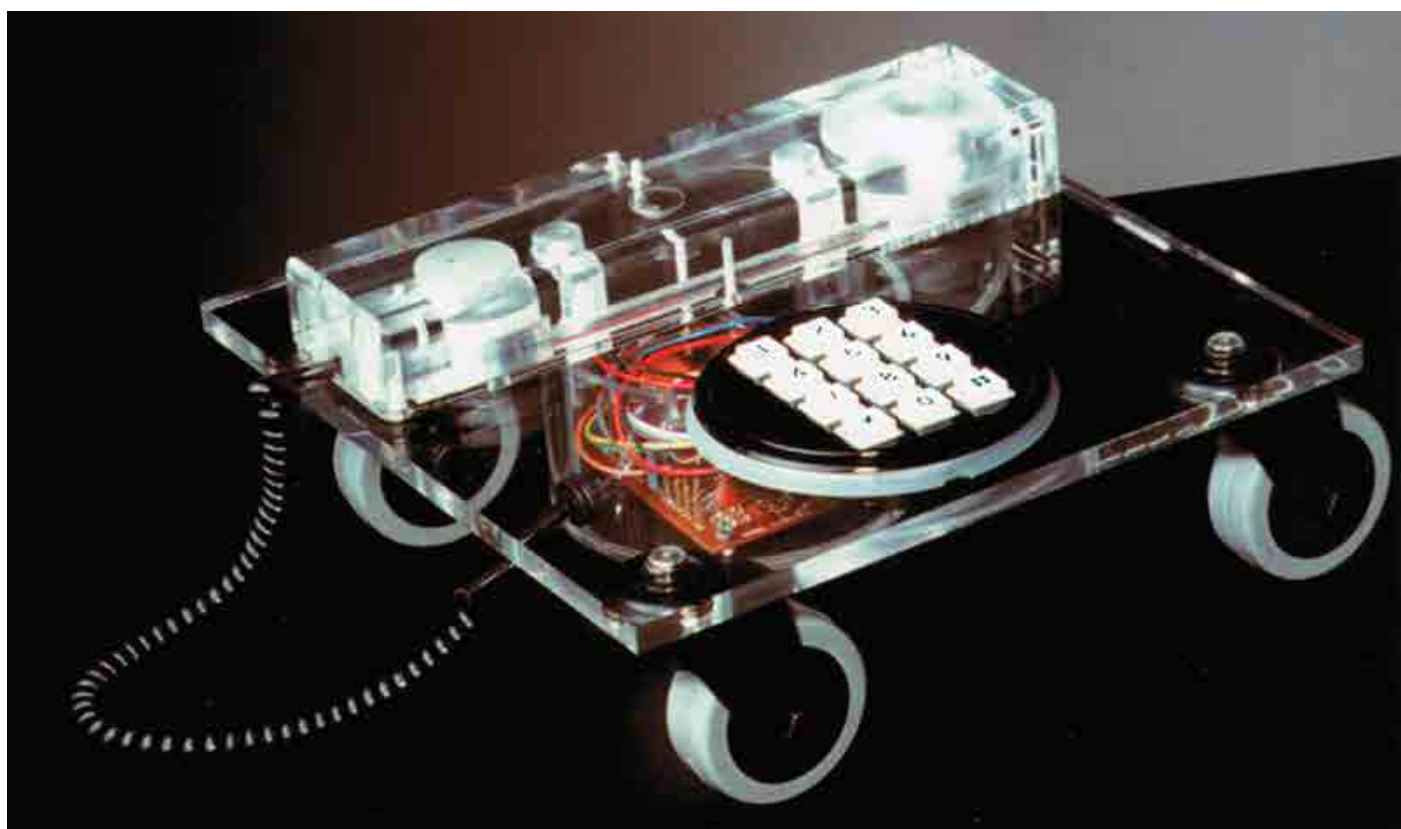
32

---

MARIA TERESA PICASSO

Idee in movimento.

Le ruote sono molto più di ciò che appaiono



Nell'immaginario collettivo la ruota è semplicemente qualcosa che "fa muovere" un oggetto: una macchina, un carrello, un mobile... in realtà, questo strumento è tanto utile quanto antico e racchiude in sé molteplici significati simbolici e metafisici interessanti.

In epoca Medievale, per esempio, la ruota rappresentava il Cosmo con il suo scorrere perenne, la sua continua trasformazione, diventando così simbolo del Tempo e dello Spazio in cui viviamo.

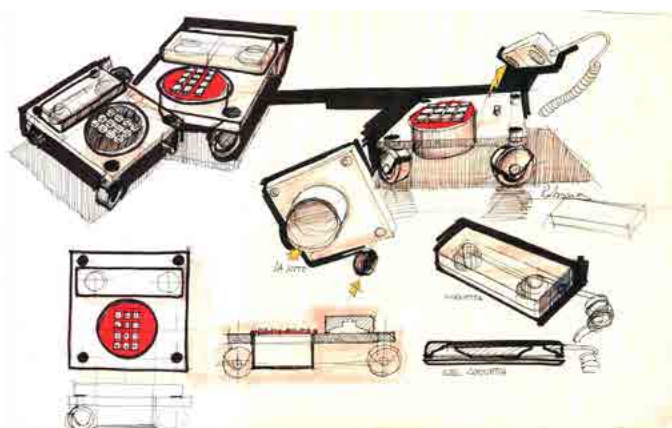
In molte rappresentazioni artistiche del solstizio d'estate, per raccontare il passaggio da una stagione all'altra, la ruota veniva accostata al Sole con la sua raggiera ampia e in costante movimento.

### Paragrafo 1

L'evoluzione di un pensiero

La ruota nel suo più autentico valore concettuale la ritroviamo come tema dominante di Piccinato Design che già nel lontano 1987 decise di rendere mobili due oggetti statici di uso quotidiano.

Stiamo parlando di Voice, il telefono da tavolo, in cui un sofisticato hardware elettronico è custodito in un cilindro di plexiglas che si sposta a seconda delle proprie esigenze, grazie a quattro ruote in acciaio e gomma piena.





Chi non conosce Titti, il petulante canarino nemico di Gatto Silvestro!

Piccinato Design l'ha trasformato in un pratico ventilatore che ti segue ovunque con le sue ruote dall'aspetto industriale.

Il ventilatore Titti è la creazione più venduta della collezione del brand.



## Paragrafo 2

Design senza tempo

Belle da guardare, funzionali e ricercate, le creazioni di Beyond Design & Production LTD e Beyond Design & Production SRL – la start up nata nel 2014 con sede sia a Londra che a Milano - non sono semplici oggetti, ma piccole opere d'arte alla portata di tutti, pensate per migliorare la vita di ogni giorno. Ogni pezzo racconta la cifra stilistica dell'azienda, rappresenta la sua spinta verso l'innovazione, la sua ricerca accurata dei materiali di altissimo livello, nonché l'attenzione al dettaglio.



**beyond**

design & production

E a proposito di dettagli, la Ruota Roswell - progettata nel 2015 da Claudio Fassini e Ottorino Piccinato - con la sua forma a sezione ellittica che ricorda un disco volante, è presente nella maggior parte delle produzioni

Beyond rendendole icone destinate a durare nel tempo.

Realizzata in alluminio pieno o in legno, la ruota Roswell è disponibile in diversi colori anodizzati e verniciati e può essere facilmente sostituita.

Le ruote Roswell le ritroviamo in Biga - disegnata da Claudio Fassini, Giulia Buccella e Ottorino Piccinato - liberamente ispirata alla biga intesa come "cocchio da guerra, da pompa magna o da giostre" utilizzato nei tempi antichi dai greci e dai romani.



La Biga di Beyond Design & Production appare come un podio da tavolo per oggetti, costituito da un piano in legno naturale o mdf laccato, appoggiato su due ruote Roswell che gli conferiscono stabilità e movimento al tempo stesso e da un ruotino posizionato sul corpo dell'oggetto con un codino.

Il ruotino prevede la versione luxury o passion con pietre preziose da scegliere a seconda dei propri gusti ed esigenze.





### Paragrafo 3 Collezionismo di prestigio

Tra i creativi e i designer di “Chi vuol essere visionario?” - la prima scuola di creatività visionaria in Italia - fondata da Ottorino Piccinato, le idee nascono spontanee in un flusso continuo dove la creatività incontra la capacità di anticipare i sogni e i desideri del proprio “pubblico”.

Ed è così che ora, per tutti i collezionisti degli oggetti dotati di ruote Roswell, c'è un divertimento in più, ovvero, possono scegliere tra un ampio range di ruote esclusive decorate da artisti emergenti, ruota di scorta compresa, che offre il piacere di essere sostituita come e quando si vuole...

Ispirandosi al rover lunare reso celebre dalle missioni Apollo, i designer Claudio Fassini, Giulia Bucella e Ottorino Piccinato hanno ideato Belltown il rover da tavolo dotato di cinque ruote Roswell: quattro fissate al telaio e una inserita sul lato inclinato che funge da ruota di scorta.



Il risultato è un originale tavolino su cui appoggiare, bottiglie, bicchieri e vari oggetti di medie dimensioni.

Ma le sorprese non finiscono qui, ogni oggetto è dotato di uno sportellino con una piccola serratura, la chiave viene consegnata solo a chi si presenta in negozio e solo allora potrà scoprire cosa si nasconde dentro.

Tocco di classe, la possibilità di sbizzarrirsi con le diverse versioni della ruota Roswell, disponibile in vari colori e materiali.

Infine, esistono 30 ruote rare, introvabili, si possono ottenere a una condizione: partecipare all'evento del Fuorisalone 2023. Nell'attesa non resta che dare sfogo alla propria immaginazione!





## BOX

### Alternative geometriche

Partendo dalla ruota Roswell, Piccinato nel 2016 ha disegnato tre alternative: una ruota quadrata - Cequa - una triangolare - Cetra - e una asimmetrica - Lazzoppa - che consentono di calibrare il movimento evitando di far cadere l'oggetto posizionato sul tavolo.

Realizzate in alluminio e legno, sono caratterizzate dallo stesso cuscinetto e dalla stessa vite della ruota Roswell.

Le sessioni creative sono aperte e coinvolgono nuovi creativi e pensatori del GIALLO108 NETWORK. Il brand della rete creativa che Piccinato ha fondato molti anni fa e che gli ha dato non poche soddisfazioni



## ALESSANDRO RUSSO

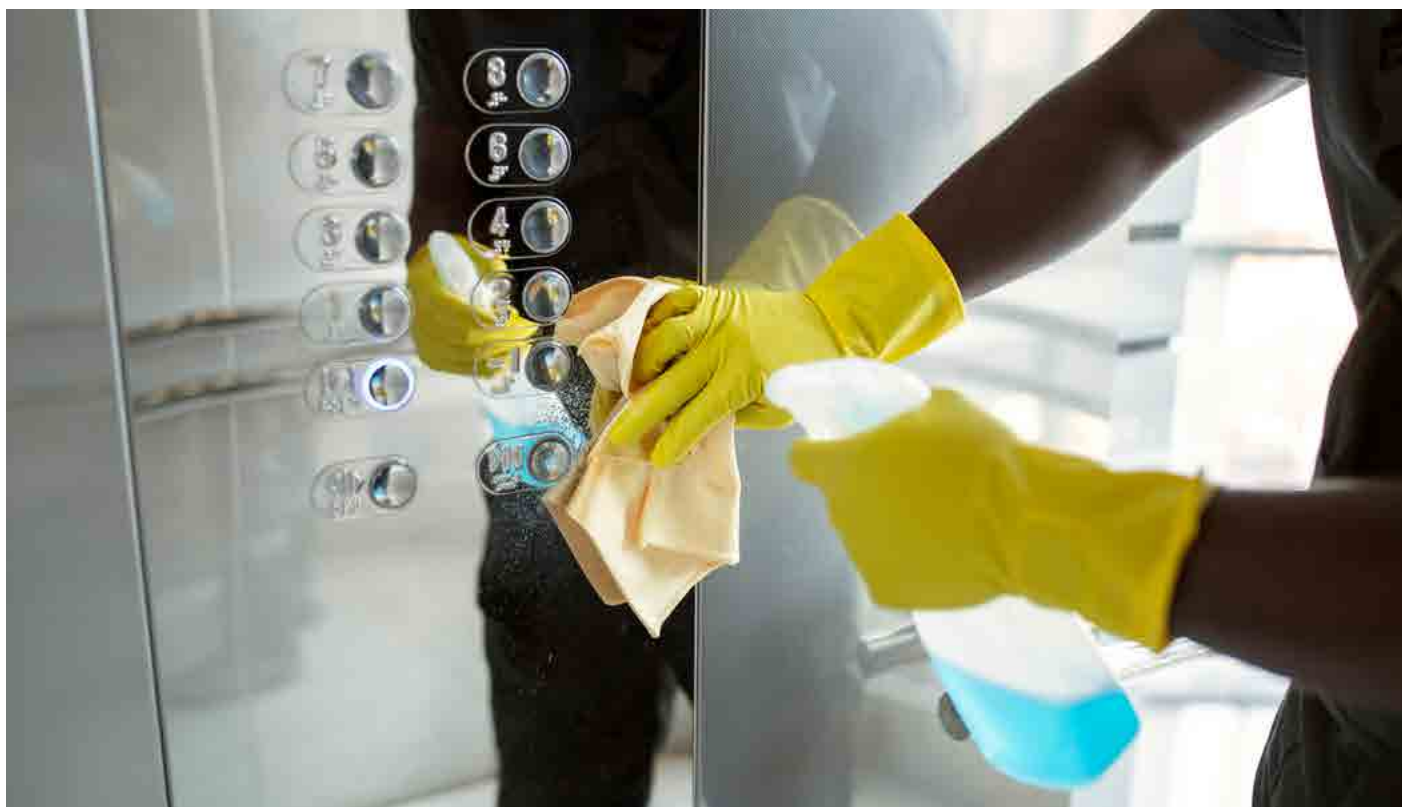
# Le pulizie in condominio

Il tema delle pulizie nei condomini e della gestione dei rifiuti nel loro ambito, è oggi sempre più indispensabile prenderlo in considerazione per almeno due aspetti fondamentali: primo la criticità dell'igiene degli ambienti condivisi quali aree comuni e secondo, ma non meno importante, quanto incide sul montante generale delle spese condominiali visto il crescente caro vita.

La pandemia ha evidenziato quanto sia importante affidarsi a professionisti

competenti che non solo eseguono le pulizie curando con attenzione l'estetica delle superfici, ma che sono in grado di utilizzare i prodotti detergenti idonei ed efficaci per abbattere la carica batterica e virale.

Questi prodotti non possono che essere certificati PMC (presidio medico chirurgico) ovvero che contengono un principio attivo conforme al Regolamento (UE) 528/2012 e che sono quindi autorizzati dal Ministero della salute ai sensi del D.P.R. 392 del 6 ottobre 1998.



Da questo ne consegue che l'onere del condominio e del relativo amministratore, sta nell'incaricare un'azienda professionista nel settore delle pulizie che rispetti tutte le normative vigenti, tra le quali quelle relative alla sicurezza (DL 81/08); e che possa certificare adeguatamente la corretta assunzione del personale addetto attraverso attestazioni rilasciate dagli enti preposti,

come ad esempio, il documento denominato DURC (documento unico di regolarità contributiva) rilasciato dagli istituti INPS e INAIL.

Degno di nota è che il mancato adempimento di tali norme procurerebbe seri problemi al condominio e all'amministratore, generando di conseguenza sanzioni e responsabilità in campo sia civile e che, in determinate fattispecie, penale. Un occhio di riguardo deve essere dato anche ai costi che tale servizio, necessario al condominio, genera.

Questa prestazione potrebbe risultare onerosa o potrebbe non rispettare il corretto rapporto tra affidabilità, qualità e prezzo; ecco perché è necessario affidarsi ad aziende che garantiscano ciò che è meglio per il condominio sia in termini economici che di qualità.

In conclusione, la scelta del fornitore giusto passa sicuramente da un'attenta analisi messa in atto dall'amministratore e da un dialogo tecnico adeguato con i potenziali fornitori candidati.



**Alessandro Russo - Powe Service**

ANNALISA FERRAZZI

Harley&Dickinson

---



Da un'indagine demoscopica commissionata da Harley&Dickinson e dalla Filiera delle Costruzioni e realizzata tra il 28 ottobre e il 2 novembre 2022 da Euromedia Research su un campione di 1.000 cittadini emerge che il 73,8% degli intervistati si informa sulle tematiche della sostenibilità e su vantaggi e criticità in tema di bonus per l'edilizia. Più dell'80% inoltre ritiene che il Superbonus 110% sia in grado di attivare un processo di transizione ecologica nel nostro Paese.

Dati alla mano è innegabile che il Superbonus abbia avviato un cambiamento culturale nel nostro Paese perché ha quantomeno permesso alle persone di familiarizzare con termini

come risparmio energetico, sostenibilità e cessione del credito d'imposta.

Per la complessità burocratica e organizzativa di questa misura, poi, il sistema edile è stato obbligato a selezionare i migliori professionisti - imprese, progettisti, artigiani - con cui è iniziato, forse per la prima volta, un percorso importante di riqualificazione immobiliare in Italia. Il Superbonus sta però giungendo al termine. Per proseguire il cammino intrapreso crediamo quindi sia oggi decisivo il ruolo degli amministratori condominiali che, se supportati con nuovi strumenti e coinvolti in nuove opportunità, potranno continuare a garantire ai propri

condòmini una **GOVERNANCE** stabile ed efficiente dell'edificio.

**MAN-GO**, Manutenzione e Governance, è il pacchetto di servizi studiati da Harley&Dikkinson che, attraverso una piattaforma dedicata, permette ad un network di amministratori di condominio, uniti dalla Carta dei Valori dell'Alleanza per la Sostenibilità, una gestione più efficiente e consapevole dei propri immobili; uno strumento di accesso organizzato a tutte le informazioni che riguardano il fabbricato e le unità immobiliari che lo compongono.

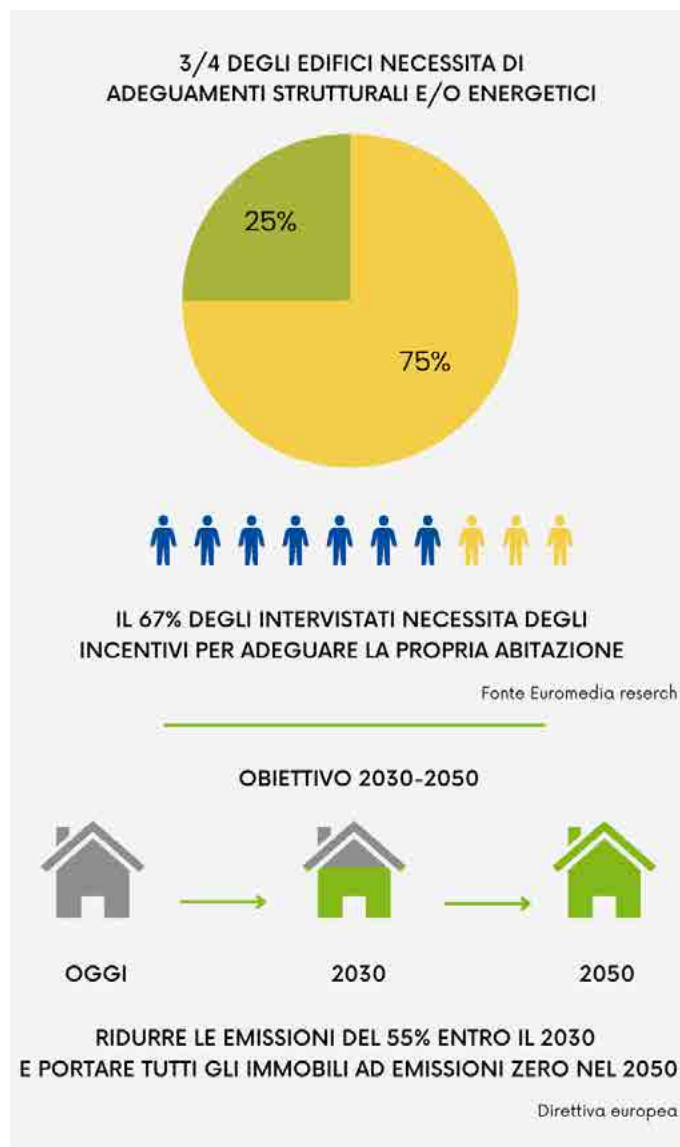
Per H&D la persona deve essere al centro delle strategie che influiscono sul vivere e l'abitare urbano.

È infatti necessario che siano riconsiderati tutti i suoi bisogni primari in un'ottica **ESG** (Environmental, Social, Governance).

Per questo Harley&Dikkinson, con altre realtà nazionali, ha deciso di stilare la Carta dei valori dell'Alleanza per la Sostenibilità, dove la persona - in rapporto col tutto - è il punto di partenza e non di arrivo e dove il dialogo tra le parti, nell'autonomia di ciascun attore, è fondamentale per una crescita collettiva.

Euromedia Research ci dice ancora che circa  $\frac{3}{4}$  della popolazione dichiara di vivere in abitazioni che necessitano di adeguamenti strutturali e/o energetici e, tra questi, la grande maggioranza è disposta a intervenire con una riqualificazione. Come aiutare queste persone ad eseguire le opere se per il 67,5% dei totali intervistati rimane discriminante la presenza degli incentivi?

H&D sta strutturando una risposta che guarda lontano, ma forse neanche troppo visto che la normativa europea sul clima ci chiede di ridurre le emissioni di almeno il 55% entro il 2030 e di portare tutti gli immobili ad emissioni zero per il 2050.



La risposta sta nel coinvolgimento della finanza green, quella finanza che guarda con favore agli investimenti che portano risparmio energetico, calcolato e garantito. Come farlo nei condomini? Attraverso il calcolo della carbon footprint, l'impronta ambientale rilasciata dagli edifici, e poi attraverso una progettazione fatta ad hoc sulle analisi emerse, e ancora, attraverso una tecnologia sensoristica in grado di programmare interventi di manutenzione predittiva, infine, last but not least, tramite una garanzia del risparmio a questo punto certificata e costruita con apposita struttura assicurativa.

Questo è il pacchetto che **Harley&Dikkinson** mette a disposizione degli amministratori che scelgono di entrare in **MAN-GO.it**

ALMÉRICO RIBERA

## Scale di legno per un edificio a telaio



ZAZA Timber è un Gruppo di grandi aziende che opera in Lettonia e in altri paesi europei, sia con la produzione di legno lamellare, sia con la progettazione e la costruzione di edifici di legno in stabilimenti tecnologicamente avanzati costruiti appositamente nel 2015 a Jelgava, a circa 40 chilometri da Riga.

L'azienda, unendo diverse competenze ha sviluppato i settori di progettazione, costruzione e montaggio esportando la propria produzione in tutto il mondo.

Nell'edificio a fianco costruito con il sistema a telaio, pilastri e traversi, sono state installate le scale per salire ai piani superiori.

Dalle figure pubblicate da ZAZA Timber, le scale potrebbero essere costruite con tecnologie di lavorazione diverse.





Faccio qui di seguito un esempio prendendo come riferimento il bel progetto degli ingegneri di ZAZA, vale a dire un modello di scale che si impone all'attenzione del visitatore.

### La costruzione di una scala di legno

I parapetti possono essere costruiti con lamelle di legno incollate (come in fig. 2, e fig. 5) che vanno a formare il lamellare di notevole lunghezza, come possiamo osservare in fotografia (3).

Gli scivoli possono essere di xlam (fig.

4) e fissati ai parapetti mediante squadre a scomparsa e avvitature di sicurezza. I pianerottoli, invece sono spesso collegati agli scivoli da una serie di tondini di acciaio piegati ad angolo (fig. 6) e inseriti in fori praticati fra lo scivolo obliquo e il piano del pianerottolo orizzontale e quindi fissati mediante resine epossidiche bicomponenti. Operazione che li rende invisibili.

Il gradino di profilo triangolare viene avvitato allo scivolo per dare forma alla scala ed ha uno scavo centrale per formare un ancoraggio sicuro con la tavoletta (7) a sua volta avvitata sullo scivolo, fig. 4.



Se trovi interessante questa notizia hai i dettagli nel Corso sul lamellare che puoi acquistare con il modulo d'ordine nel sito. Avrai inoltre

gratuitamente il volume con l'acquisto di almeno tre corsi basilari per Il progetto e il cantiere.



# Casabenessere *Plus*

vivere la casa secondo natura

SPECIALE

## Responsabilità dell'amministratore

Norme nazionali in vigore in materia di sicurezza per il condominio



**C.S.T. EBM**

## Dal 1985 Soluzioni per il mondo condominiale: Condomini, Amministratori, Imprese

---

**C.S.T. EBM** nasce dalla visione di Maurizio Calzolari dopo un'esperienza di oltre 35 anni di attività dedicata all'analisi delle vere problematiche del mondo condominiale e aziendale e dei rapporti che intercorrono all'interno di queste realtà. Nel corso degli anni ha ricoperto cariche amministrative dirigenziali sia nel mondo aziendale che associativo.

Diventato imprenditore di un'azienda che si è certificata ESCo, ha conseguito con successo la credenziale di verificatore impianti termici per Enti locali, certificatore energetico, E.G.E. – esperto gestione energetico settore civile – esperto antincendio; tutte attività che ancora svolge.

Inoltre ha ottenuto il riconoscimento di amministratore di stabile con una prestigiosa associazione, mansione che comunque non svolge per ovvia incompatibilità, ma che ha voluto conseguire per comprendere maggiormente le problematiche reali del settore immobiliare.

Oggi **C.S.T. EBM** può mettere a disposizione dei clienti la sua esperienza, la sua professionalità e le sue competenze in variegati ambiti: Condomini, Amministratori, Clienti Aziende per un'attività di Mediazione e Gestione Documentale finalizzata a garantire la correttezza e la conformità di tutti gli adempimenti del condominio alle attuali disposizioni normative.

## **MEDIAZIONE CONDOMINIALE E RECUPERO CREDITI**

Affidarsi a Professionisti del settore, per una gestione veloce, efficace, economica di tutte le pratiche di recupero crediti e raggiungere una rapida conciliazione delle dispute condominiali ad un costo molto contenuto.

**C.S.T. EBM** offre questo specifico servizio avvalendosi dell'esperienza dello Studio Calzolari

I condomini non riescono a risolvere una lite e la pace del condominio è a rischio?

Non aspettare che si creino dissapori per questioni che possono essere facilmente risolte grazie al servizio di mediazione condominiale offerto dallo Studio Calzolari.

Per snellire l'iter burocratico ed evitare di andare in Tribunale, dall'entrata in vigore del "Decreto del fare", n. 69 del 2013, la mediazione per le liti condominiali è diventata uno strumento di conciliazione obbligatorio prima di avviare un eventuale procedimento giudiziario.

La mediazione consiste in un'attività posta in essere da un terzo imparziale "il mediatore"



**Maurizio Calzolari**  
Esperto nel settore condominiale  
e aziendale

ed è volta a consentire che due o più parti raggiungano un accordo, ovvero superino un contrasto, senza ricorrere all'intervento del Giudice.

Grazie all'esperienza maturata nelle dinamiche condominiali, all'etica professionale e personale che da sempre guida l'operato dello Studio Calzolari, i condomini interessati potranno fare affidamento su un giudizio imparziale.

Tra le materie per cui puoi avvalerti dei servizi di mediazione dello Studio rientrano le situazioni legate al mancato rispetto delle regole del condominio, contratti di fornitura e appalti e risarcimento dei danni.

Abiti in un condominio o sei un Amministratore e vorresti avvalerti del servizio di mediazione per te o i tuoi condomini? Compila il modulo, verrai ricontattato al più presto per ricevere gratuitamente maggiori informazioni.

## **GESTIONE DOCUMENTALE PER CONDOMINI**

Diritto condominiale, contrattualistica, gestione finanziaria.

Una delle lamentele più frequenti che sentiamo dagli Amministratori di Condominio è sicuramente rivolta alla complessità normativa.

Questa mancanza di chiarezza rischia di portare a irregolarità o ritardi nella esecuzione degli adempimenti ed espone gli Amministratori/Condomini a gravi rischi e sanzioni.

Grazie all'esperienza maturata in 35 anni di attività, lo studio professionale C.S.T. EBM è in grado di offrire un'ampia gamma di servizi ed assistenza continuativa rivolti esclusivamente agli Amministratori di condominio.

## ADEMPIMENTI OBBLIGATORI DI CUI CI OCCUPIAMO

- DRR (Documento di Ricognizione dei Rischi) senza dipendenti
- DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) con dipendenti
- DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali)
- C.I.S. Certificato Idoneità Statica dell'Immibile
- Valutazione Rischio Fulminazione da scariche atmosferiche
- Censimento Amianto
- Nomina Responsabile Amianto
- Dichiarazione di Conformità Impianti Elettrici
- Verifica periodica Impianti Elettrici di Messa a Terra
- Verifica periodica Ascensori e Montacarichi
- Privacy Condominio + Manutenimento
- RACS - Registro Anagrafe Condominiale e Sicurezza del Condominio

## ADEMPIMENTI FACOLTATIVI DI CUI CI OCCUPIAMO

- Verifica periodica Cancelli e Serrande motorizzate
- Controllo potabilità dell'acqua
- Controllo legionella

## SOLUZIONI C.S.T.

### Come gestire i rischi del condominio

Con la legge di Riforma del condominio (Legge n. 220/2012), il legislatore ha conferito all'amministratore l'onere di una gestione e di un monitoraggio "a tutto tondo" del condominio ivi compresa la tenuta del **Registro anagrafe condominiale (RAC)** che contiene, all'interno, le informazioni relative alla sicurezza nelle parti comuni dell'edificio condominiale (**Registro Anagrafe Sicurezza**).

Secondo l'articolo 1130 n. 6 del Codice Civile, l'amministratore di condominio è obbligato a "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e



di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio”.

L'obbligo di documentare lo stato dell'immobile è stato introdotto dal **Decreto legge 145/2013** e dalla Legge 9/2014 che hanno integrato l'articolo 1130 del Codice Civile prevedendo l'obbligo per l'amministratore di tenere un fascicolo tecnico contenente tutte le informazioni ed i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio e quindi tutte le attestazioni e le certificazioni previste dalle normative vigenti specificamente riferite a tali beni.

Il **R.A.S.** ha come fine quello di evidenziare lo stato tecnico delle parti comuni condominiali e le relative condizioni di sicurezza.

Attraverso una procedura di individuazione dei pericoli ed i rischi potenziali collegati alle parti comuni condominiali, consentirà di programmare interventi e procedure finalizzate all'eliminazione e/o contenimento dei rischi, così da adempire a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza e condominio.

Il Registro di Anagrafe Sicurezza deve contenere, a titolo esemplificativo, la seguente documentazione:

- certificazione Vigili del Fuoco (se prevista), CPI (Certificato Prevenzione Incendi), dati relativi alla verifica delle scadenze e dei rinnovi del CPI, eventuale SCIA nonché dei mezzi di prevenzione necessari (estintori, idranti, porte tagliafuoco, impianti antincendio, segnaletica, ecc.);
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici condominiali (D.M. 37/08) e regolarità delle verifiche periodiche;
- documentazione degli impianti sotto pressione (riscaldamento centralizzato, autoclave);
- dichiarazione CE ai sensi della direttiva macchine relativa al cancello automatizzato;
- certificato di conformità edilizia e agibilità;
- libretto ascensore attestante il relativo collaudo con indicazione del numero di matricola;
- documenti (impianto elevatore disabili) e documentazione attestante le verifiche periodiche (dell'impianto ascensore);

- documentazione di carattere chimico, fisico e batteriologico (in caso di presenza di serbatoio, cisterna o tubazione comune per l'adduzione dell'acqua potabile e gli impianti di riscaldamento centralizzati e di climatizzazione centralizzati);
- documentazione relativa a eventuali interventi per la valutazione o la rimozione di amianto in condominio
- dati relativi alle valutazioni del rischio gas Radon
- adeguatezza della segnaletica presente circa i pericoli derivanti da ostacoli fissi, da sostanze pericolose, da impianti o altro

Il RAS deve essere redatto da **personale esperto e qualificato in ambito di sicurezza sui luoghi di lavoro.**

Affidarsi a professionisti esperti consente di individuare e analizzare correttamente i rischi e programmare in modo efficace gli interventi e le procedure finalizzati all'eliminazione o al contenimento degli stessi.

CST è il partner professionale ideale per fare un check approfondito dei rischi di ogni condominio ed elaborare il Registro Anagrafe Sicurezza ( R.A.S.)

La competenza e l'esperienza della nostra Azienda sono garanzia di qualità e affidabilità dei nostri servizi

## **I SERVIZI DI CST**

CST ti aiuta a valutare e gestire efficacemente





i rischi dei tuoi CONDOMINI, offrendo un supporto professionale altamente qualificato nella gestione degli ADEMPIMENTI legati agli obblighi di sicurezza.

CST ti offre un check completo e approfondito su 4 livelli (**Sicurezza sul lavoro, Rischi elettrici, Rischi ambientali, Privacy**) per garantire un monitoraggio di tutti i rischi legati al condominio.

Il servizio prevede:

- analisi della documentazione del condominio in possesso dell'amministrazione
- acquisizione dei documenti e delle attestazioni necessarie alla redazione del Registro Anagrafe Sicurezza
- verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni indicate nel DVR (documento di valutazione dei rischi)
- redazione del Registro Anagrafe Sicurezza
- aggiornamento annuale del Registro Anagrafe Sicurezza
- supporto e assistenza continuativa all'Amministratore di condominio sulle tematiche RAS

La nostra azienda offre supporto nella gestione di tutti gli adempimenti legati alla sicurezza i seguenti.

### **ADEMPIMENTI OBBLIGATORI (per tutti i condomini)**

#### **Protocollo Qualità del Condominio (servizio con durata triennale)**

Il Protocollo Qualità del Condominio prevede la redazione e tenuta dei seguenti documenti:

1. Registro Anagrafe Sicurezza - R.A.S. (art. 1130 Codice Civile)
  2. Aggiornamento DVR/DRR (Codice Civile, Codice Penale, D.Lgs. 81/08)
  3. Gestione Privacy (Regolamento UE 679/2016 – GDPR)
- DVR (con dipendente) o DRR (senza dipendente)
  - Aggiornamento DVR (con dipendente) o DRR (senza dipendente)
  - DUVRI – per condomini



- Registro Anagrafe Sicurezza – R.A.S.
- Certificazione Idoneità Statica dell’Immobile

### **Valutazione Rischio Fulminazione da scariche atmosferiche**

Obbligatorio rifare tutte le Valutazioni Rischio Fulminazioni svolte prima dell’01/03/2013, data di entrata in vigore della norma CEI EN 62305-2 e la segnalazione all’INAIL. Va aggiornata ogni 5 anni, ai sensi della norma CEI EN IEC 62858 entrata in vigore il 01/06/2020.

### **Aggiornamento Valutazione Rischio Fulminazione da scariche atmosferiche**

Va aggiornata ogni 5 anni, ai sensi della norma CEI EN IEC 62858 entrata in vigore il 01/06/2020.

### **Dichiarazione di Rispondenza – per condomini**

Il servizio comprende:

- a) verifica della documentazione esistente da parte del tecnico;
- b) sopralluogo del tecnico in Condominio per verifica impianto;
- c) descrizione schematica impianto (schema unifilare/schema a blocchi);
- d) relazione finale con eventuale piano di adeguamento;
- e) se tutto a norma, emissione DI.RI., altrimenti l’elettricista del condominio dovrà

sistemare l’impianto secondo quanto indicato nel piano di adeguamento.

### **Progetto Impianto Elettrico (nuovo o da adeguare) – per condomini**

Compreso nel prezzo recupero da parte del tecnico della documentazione necessaria, eccetto planimetrie dello stabile, il cui recupero è a cura del cliente in formato CAD.

Nel Progetto Impianti Elettrici risulteranno gli eventuali interventi da effettuare; l’elettricista del cliente provvederà ad eseguirli e rilascerà una nuova Dichiarazione di Conformità.

Verifica Periodica Centrale Termica  
 Verifica Periodica + Inserimento Pratica e Analisi Documentale  
 Obbligo di valutazione quinquennale

### **PRIVACY DEL CONDOMINIO**

Fase preparatoria: verifica documentale ed interviste strutturate  
 Fase operativa: stesura Informativa; redazione Regolamento Privacy, Registro trattamento dati,  
 Regolamento videosorveglianza; formazione  
 Mantenimento: vendibile da solo o all’interno del Protocollo Qualità

### **Censimento Amianto (PRAL): individuazione, campionamenti e relazione**

(D.L gs. 257/1992 e s.m.i.)

**ANTINCENDIO: SCIA (ex CPI – Certificato Prevenzione Incendi)**

Visura (recupero documentazione presso i Vigili del Fuoco)

Sopralluogo

Relazione finale

**ANTINCENDIO: GESTIONE SICUREZZA ANTINCENDIO (GSA, D.M. 25/01/2019)**

Previsto: sopralluogo tecnico, colloquio con Amministratore, elaborazione documento finale.

**ANTINCENDIO: SOPRALLUOGO PER VERIFICA ADEMPIMENTI ANTINCENDIO**

**ADEMPIMENTI OBBLIGATORI** (per i condomini con dipendenti)

- Assunzione incarico R.S.P.P. – per condomini (quando presente RSPP, consegnare a Servizio Rete ultima pagina DVR firmata da Amministratore)
- Nomina MEDICO COMPETENTE – per condomini
- Corso Formazione ed Informazione dei Lavoratori – Rischio Basso
- Corso aggiornamento Formazione ed Informazione dei Lavoratori
- D.V.R. – Valutazione Rischio Campi Elettromagnetici (consegna documento: 60gg)

Viene valutata l'esposizione del lavoratore ai campi elettromagnetici generati, ad esempio, da lampade, cavi elettrici aerei o interrati, ripetitori di telefonia, ripetitori televisivi, forni industriali, essiccatoi, ecc.

Il servizio comprende: uscita tecnico, misurazioni, calcoli, rapporto tecnico. Una valutazione per ogni corpo.

Obbligo di valutazione quadriennale

**PRIVACY VIDEOSORVEGLIANZA**

Obbligatoria in un Condominio con presenza videosorveglianza/portiere

(Regolamento UE 2016/679)

Gestione della pratica di autorizzazione con Direzione Territoriale del Lavoro, comprese le planimetrie, che vanno create/recuperate a cura del tecnico

**ADEMPIMENTI FACOLTATIVI** (su richiesta)

**SUPERBONUS 110% - FASE 1: ANALISI PRELIMINARE DELL'IMMOBILE**

(da SAA, con fattibilità dell'intervento)

- Documenti Catastali
- Schede Tecniche Materiali schede

**SUPERBONUS 110% - FASE 2 : PROGETTAZIONE DEFINITIVA**

- FASE 2 \*Recupero ed analisi:
- \*Relazione generale e tecnica
- \*Rilievo dei manufatti con restituzione grafica
- \*Disciplinare descrittivo e prestazionale
- \*Elenco prezzi unitari
- \*Computo metrico estimativo
- -Elenco prezzi totali (compresi prezzi massimali previsti dalla Legge per Dir. Lavori, costi Sicurezza, Progettazione Esecutiva, ecc.)
- Elenco lavori con bonus al 50% o al 60%
- Cronoprogramma estimativo (quanto dura indicativamente Il cantiere)

**SUPERBONUS 110% - FASE 3 : PROGETTAZIONE ESECUTIVA**

- (se attraverso General Contractor ENGIE: + 20%)
- Progetto Esecutivo – Condominio
- (con Relazione Generale e Specialistica, Elaborati Grafici, Calcoli Esecutivi)

**VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA**

- Attesta che lo stabile è conforme alle prescrizioni di Legge.

**PLANIMETRIE (in CAD o in una forma accettabile dalla DTL)**

Necessarie per: Privacy Videosorveglianza, Dichiarazione di Rispondenza, Progetto Impianto Elettrico, Rischio Campi Elettromagnetici

SARÀ PARTNER DI:

**CONDOMINIO  
SOLUTIONS**

# CONDOMINIO 4.0

UN LABORATORIO PER IL CONDOMINIO DEL FUTURO

# L'autoconsumo collettivo come strumento per risparmiare sull'energia



Recepimento della normativa comunitaria, il D. Lgs. 8.11.2021 n. 199 ha disciplinato il fenomeno del c.d. autoconsumo collettivo di energia rinnovabile e cioè una forma di aggregazione, cui i condomini – ma non solo loro – possono ricorrere per produrre autonomamente l'energia destinata al loro fabbisogno.

Gli artt. 30 e 32 di tale normativa dettano le regole fondamentali al cui rispetto gli – per usare le parole del legislatore – “autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente” devono attenersi al fine di creare e mantenere in vita questa aggregazione.

## Il dato normativo

Le norme fondamentali sono l'art. 30 e l'art. 32 D. Lgs. 8.11.2021 n. 199.

La prima di tali disposizioni introduce alcuni principi generali:

- il “cliente finale che diviene autoconsumatore di energia rinnovabile”
- “produce e accumula energia elettrica rinnovabile per il proprio consumo”
- “vende l'energia elettrica rinnovabile autoprodotta e può offrire servizi ancillari e di flessibilità”

- può accedere ad alcuni “strumenti di incentivazione”
- più clienti finali possono associarsi “per divenire autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente” e possono farlo
- purché si trovino “nello stesso edificio o condominio”
- realizzando impianti individuali o “impianti comuni”, che possono anche essere ubicati in “edifici o in siti diversi da quelli presso il quale l'autoconsumatore opera”, purché si tratti di edifici o siti “nella disponibilità dell'autoconsumatore stesso”
- utilizzando “la rete di distribuzione” esistente al fine di “condividere l'energia prodotta dagli impianti a fonti rinnovabili”
- utilizzando l'energia autoprodotta “prioritariamente per i fabbisogni degli autoconsumatori” stessi
- accumulando e vendendo “l'energia eccedentaria”.
- La seconda di queste disposizioni detta le regole alle quali deve ispirarsi la “vita” di questa aggregazione di autoconsumatori collettivi di energia rinnovabile:
- coloro che partecipano regolamentano i loro rapporti con un “contratto di diritto privato” che “individua univocamente



un soggetto, responsabile del riparto dell'energia condivisa”

- tutti coloro che partecipano “mantengono i loro diritti di cliente finale”
- tutti coloro che partecipano possono recedere “dalla configurazione di autoconsumo” in ogni momento, fermo l’obbligo di versare “eventuali corrispettivi [comunque “equi e proporzionati” – n.d.r.] concordati in caso di recesso anticipato per la compartecipazione agli investimenti sostenuti”.

#### La realtà fattuale

La normativa di cui dianzi si “traduce” concretamente come segue:

- a) le persone e le imprese, che risiedono e operano all’interno di uno stesso edificio, possono riunirsi e formare un gruppo di autoconsumo collettivo di energia da fonti rinnovabili;
- b) formare un gruppo di autoconsumo collettivo di energia da fonti rinnovabili

significa, in sostanza, realizzare – nell’edificio in cui gli autoconsumatori collettivi vivono e operano, ovvero in edifici e/o altri siti che siano nella loro disponibilità – impianti (individuali o comuni) con cui produrre energia elettrica destinata al consumo dei membri del gruppo, non solo a servizio delle parti comuni degli edifici [ascensori, scale, locale autorimesse, ecc.], ma anche a servizio delle unità di proprietà esclusiva

c) non deve trattarsi necessariamente di condomini: parlando espressamente di “stesso edificio o condominio” il legislatore ha inteso permettere anche ai conduttori / comodatari di unità immobiliari di entrare a far parte del “mondo” degli autoconsumatori collettivi;

d) se dell’aggregazione fanno parte delle imprese, la loro partecipazione al gruppo di autoconsumatori collettivi non può rappresentare la loro “attività commerciale e industriale principale”;

e) per realizzare quanto sub a) e b) i soggetti sub a) devono sottoscrivere un contratto di diritto privato che contenga la previsione dei loro reciproci diritti e obblighi e che disciplini anche i rapporti del gruppo con l’esterno;

f) tutti quelli che partecipano al gruppo devono sostenere pro quota gli investimenti necessari alla creazione degli impianti di produzione di energia

g) nessuno può essere costretto a restare all’interno di un gruppo di autoconsumatori collettivi di energia da fonti rinnovabili. Vige il principio generale delle “porte aperte”: tutti possono sempre recedere, fatto salvo l’obbligo di versare un contributo preventivamente concordato – qualcosa di molto simile, in concreto, al corrispettivo del recesso – per compartecipare agli investimenti sub f)

h) il gruppo di autoconsumo collettivo di energia da fonti rinnovabili ha diverse e articolate finalità: oltre alla già vista produzione di energia da fonti rinnovabili per il suo utilizzo prioritario al fine di soddisfare il fabbisogno degli autoconsumatori, il gruppo ha lo scopo di fornire agli autoconsumatori associati benefici ambientali, economici o

sociali a livello di comunità;

Il gruppo di autoconsumatori collettivi come “condominio – ombra”

Una prima, superficiale lettura del D. Lgs. 8.11.2021 n. 199 potrebbe portare – e, in effetti, ha portato e spesso porta – a ritenere che il gruppo di autoconsumatori collettivi di energia rinnovabile coincida con il condominio.

Chi scrive ha già – e più di una volta – sentito esprimere l’idea che il soggetto chiamato a “gestire” i rapporti all’interno del gruppo e a rappresentare il gruppo all’esterno sia l’amministratore del condominio.

Ragionare così sarebbe un errore.

Come si è già accennato, la norma pone, quale condizione per la configurabilità di un gruppo di autoconsumatori collettivi di energia rinnovabile, la circostanza che tutti i componenti del gruppo medesimo si trovino all’interno dello “stesso edificio”, ma questo può anche non essere condominiale.

È, cioè, possibile che i soggetti che si aggregano ai sensi degli artt. 30 e 32 D. Lgs. 8.11.2021 n. 199 non siano – per riprendere le parole con cui l’art. 1117 cod. civ. definisce il condominio – “proprietari delle singole unità immobiliari dell’edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico”, ma semplicemente conduttori di quelle stesse unità.

Si pensi a un edificio che appartenga cielo – terra a un unico proprietario e che sia composto da unità immobiliari condotte in locazione da terzi.

Questi ultimi hanno il pieno diritto di associarsi per – ancora il legislatore – “divenire autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente”.

Il rapporto tra il gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente e il condominio

Senza entrare nel merito e nel dettaglio dei non pochi e non trascurabili aspetti tecnici della fattispecie dell’autoconsumo collettivo di energia rinnovabile, a chi scrive viene spontaneo immaginare che l’impianto comune, realizzato per produrre in autonomia l’energia da consumare in proprio, consista in un certo numero di pannelli fotovoltaici collocati sul tetto dell’edificio.

Questo pone il tema del rapporto tra il gruppo di autoconsumatori collettivi e il proprietario di tale tetto e cioè – sarà così nella stragrande maggioranza dei casi – il condominio.

Non bisogna, infatti, perdere di vista che i due soggetti – si parla del gruppo di autoconsumatori collettivi e del condominio – non possono coincidere.

Per essere più precisi: possono coincidere in punto di fatto, ma devono comunque assumere, sul piano giuridico, un’articolazione soggettiva differente.



Detto altrimenti: è possibile che i componenti del gruppo di autoconsumatori collettivi e i condomini siano materialmente gli stessi soggetti, ma il gruppo non può e non deve finire per coincidere con il condominio.

Tale coincidenza sarebbe, del resto, inconciliabile con la citata regola delle “porta aperte”:

- l'art. 32, primo comma, lett. b) D. Lgs. 8.11.2021 n. 199 prevede che i partecipanti al gruppo di autoconsumo collettivo “possono recedere in ogni momento dalla configurazione di autoconsumo”;
- il combinato disposto degli artt. 1117 e 1118 secondo e terzo comma, cod. civ. impedisce al condomino di cessare – fatta salva l'ipotesi di alienazione dell'unità in proprietà esclusiva – di essere tale
- Tornando al tema del rapporto tra i due soggetti, si evidenzia che sarà necessaria la formalizzazione di un accordo in forza del quale il condominio metta a disposizione del gruppo di autoconsumatori collettivi la parte comune dell'edificio condominiale – il tetto, per restare a quanto ipotizzato sopra – destinata a “ospitare” l'impianto comune per la produzione dell'energia.
- Soccorre, in tale senso, l'insegnamento della migliore giurisprudenza – il riferimento è a Cass. SS.UU. 30.4.2020 n. 8434 – secondo la quale:
- “Il programma negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto per il cessionario di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto, ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali. La riconduzione del contratto concretamente dedotto in giudizio all'una o all'altra delle suddette categorie rappresenta una questione di interpretazione contrattuale, che rientra nei poteri del giudice di merito”;

- “Lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti obbligatori è quello del contratto atipico di concessione ad aedificandum di natura personale, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione”;
- “Il contratto atipico di concessione ad aedificandum di natura personale stipulato da un condominio per consentire ad altri la installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, sul lastrico solare del fabbricato condominiale richiede l'approvazione di tutti i condomini solo se la relativa durata sia convenuta per più di nove anni”;
- “per la costituzione di un diritto reale di superficie sul lastrico condominiale è necessario il consenso di tutti i condomini; per contro, per il rilascio di una concessione ad aedificandum (...) di durata non superiore a nove anni è sufficiente la maggioranza prevista per gli atti di ordinaria amministrazione dagli articoli commi 2 e 3 c.c., a seconda che si tratti di prima o di seconda convocazione dell'assemblea condominiale”.

Sul piano pratico:

- un condominio può concedere a un terzo il diritto di installare un impianto – diciamo un'antenna per la telefonia – sul tetto dell'edificio, di mantenerlo in sito per un certo tempo e, quindi, di portarsi via tutto al termine del periodo;
- quanto sopra può essere realizzato anche attraverso un contratto denominato “concessione ad aedificandum di natura personale”;
- questo contratto può essere formalizzato dal condominio, in persona dell'amministratore, a seguito di una delibera assembleare;
- questa delibera deve essere adottata con 1.000/1.000 se il contratto ha durata ultranovenne, mentre può essere adottata con la maggioranza semplice [50% + 1 dei presenti e – in seconda convocazione – 334/1.000] se ha durata inferiore a nove anni.

GIULIA BERRUTI

# Serve un laboratorio per la città del futuro partendo dal condominio?



Gli amministratori di condominio oggi svolgono il ruolo di amministrazione di un condominio o sono molto di più, ovvero gestori di immobili?

Serve svecchiare la figura dell'amministratore di condominio?

Come deve prepararsi l'amministratore del futuro?

Che aspettative hanno i giovani amministratori?

Come possono affrontare le sfide del futuro, riguardo la sostenibilità, l'efficientamento, il sociale e la smart city?

Si stanno preparando, o come si stanno preparando?

Chi dà loro delle risposte concrete per aiutarli in un nuovo percorso?

Domande che dobbiamo porci visto quanto successo in questi anni e alla fine di un anno faticoso.

Come ripartire nel 2023?

Condominio 4.0, un laboratorio per le città del futuro partendo dal condominio, nasce proprio con l'obiettivo di portare nuove idee e nuovi sviluppi, attraverso una giornata di studi dove vengono affrontati tutti questi argomenti.

La giornata si svolge partendo da una tavola rotonda dove vengono invitati dei giovani professionisti a parlare delle loro aspettative sul condominio del futuro.

L'idea è anche quella di invitare un docente e un preside che possa parlare della figura dell'amministratore di condominio da inserire in un piano di studi di una scuola professionale.

Segue la parte "tradizionale" con contributi sui vari temi che interessano l'amministratore di condominio. Vi sono poi 2/3 interventi che riguardano la figura dell'amministratore / manager-imprenditore di sé stesso con temi che riguardano il marketing, la crescita professionale, e il web.

Si conclude con una parte finale di una tavola rotonda tra rappresentanti di associazioni, ordini e collegi che dibattono su come collaborare.

Partito da Milano il 6 giugno, e successivamente presentato nell'ambito di Condominioeco a Rimini, ora si appresta a fare tappe in diverse città d'Italia



- 27 gennaio Torino
- 10 marzo Bolzano
- 14 aprile Condominioeco a Rimini
- 20 aprile Milano
- 25 maggio Napoli.

Se credi come noi che questo sia un percorso improrogabile, partecipa a Condominio 4.0 in modo attivo e chiedi di far parte delle tavole rotonde mandando il tuo contributo o le tue domande e ne parleremo durante la giornata di studio. Non perdere questa occasione di riscrivere il futuro.





La nostra Mission è affiancarti nella gestione delle Coperture Assicurative dei Condomini amministrati. La molteplicità degli impegni del Tuo Lavoro sempre più complesso e pieno di Responsabilità ti impegna a cercare dei partner/fornitori affidabili.

Nel corso di un'esperienza ultra trentennale abbiamo sviluppato un progetto di assistenza assicurativa per gli Amministratori che come TE sono in continua evoluzione.

- Al Centro del ns. progetto ci sei TU! Ci impegniamo ad affiancarti nella presentazione di una polizza che realizzi la tutela dei Condomini non mettendo al rischio il Tuo Patrimonio. Il servizio è fondamentale per la TUA tutela e quella dei signori condomini.

- Ricorda che la polizza fabbricati viene firmata da Te, se è stata "fatta male" (indicando un errato anno di costruzione o un insufficiente valore del Fabbricato) la Compagnia può rifiutarsi di pagare i sinistri e potrebbe essere

fonte di richieste di risarcimento da parte dei Condomini.

- L'analisi può limitarsi anche ad una sola polizza, questo lo deciderai tu; sicuramente è tuo interesse avere una relazione sui tuoi condomini amministrati, un parere di una società specializzata.

Lo scopo di tale analisi è duplice: Analizzare e farti comprendere nel dettaglio ciò che è stato acquistato, verificare quali siano gli scoperti, franchigie, i massimali delle varie garanzie da voi acquistate. Tutto questo al fine di fare chiarezza sull'attuale copertura.

Capire quali sono le esigenze del condominio al fine di proporre le giuste garanzie.

- Abbiamo spesso riscontrato nel nostro lavoro dati non corretti, dati che devono essere forniti dall'Amministratore o formulati dall'Assicuratore per la stipula della polizza fabbricati. Noi preferiamo rivolgerci ad un

professionista, un perito o società peritale che svolga una perizia attraverso la quale calcolare il corretto valore da assicurare.

• Ricordiamo che un errato valore da assicurare determina 2 conseguenze:

1. Possibilità di applicazione del principio della Regola proporzionale (ad es. in caso di sinistro se il valore dell'immobile è inferiore del 30% al corretto valore, la compagnia liquida il sinistro con un 30% in meno).

2. Un eventuale pagamento del premio assicurativo superiore a l corretto premio, parliamo quindi di un caso opposto al precedente dove il valore assicurato è superiore al corretto valore determinando un costo in più per il cliente.

- Ti offriamo la il Miglior Prodotto presente sul Mercato “Unipol-Sai Condominio Più” con scontistica dedicata fino al 30% elevabile al 40% in caso di “Amministratore Rilevante” (almeno 5 Polizze Fabbricati con Unipol)
- Unificazione di tutte le Scadenze delle tue polizze Fabbricati.
- Gestione Prioritaria dei Sinistri con Consulente Riservato solo a Te.
- Remunerazione Provvigionale MultiLevel-Progetto Unipol-Home Collaboriamo, Condividiamo i Vantaggi e parliamone di persona.

Fidati di chi “Assicura” 2.500 Fabbricati in Tutta Italia Contattaci per valutare una Collaborazione tra il tuo Studio e il Nostro Staff.





## OpenZone è il campus scientifico alle porte di Milano dedicato alle Salute

Concepito con l'obiettivo di creare ponti tra mondi, linguaggi e competenze diverse, OpenZone è un luogo di scambio di conoscenze fondato sull'innovazione aperta, nato con la missione di creare valore in modo unico nel settore della Salute, promuovendo una community dinamica e favorendo l'accesso a competenze e capitale.

Nella sua volontà di attirare un numero sempre maggiore di scienziati, ricercatori, imprenditori e imprese, OpenZone offre i suoi spazi a quanti vogliono entrare a far parte di questo ecosistema e alimentare, così, nuove idee e relazioni in grado di far nascere sinergie importanti. Conferenze stampa, workshop, convegni, pitch day sono solo alcuni degli eventi che è possibile realizzare nelle tante location offerte. Il campus dista 7 km dalla stazione di Milano

Centrale, 15 km dall'aeroporto di Linate e circa 50 km da Orio al Serio e Malpensa ed è facilmente raggiungibile in auto, con i mezzi pubblici o organizzando dei transfer.





Library

Il noleggio degli spazi assicura l'accesso a servizi generali come security, reception e pulizie con la possibilità di servizi aggiuntivi come fornitori preferenziali per organizzare catering o riservare posti auto.

### Library

Appena entrati in OpenZone, verrete accolti in Library, un luogo progettato con l'obiettivo di valorizzare e diffondere la

cultura scientifica nel campus ma che viene aperto anche all'esterno.

Nelle sue librerie a parete sono accolti ben 35.000 volumi dedicati alle scienze, su 1.200 metri lineari.

La Library è uno spazio versatile: dall'allestimento a ferro di cavallo fino a quello a platea passando per un set up a isole.





### Open Lamp

La stretta prossimità con le sale riunioni del Polo della Salute permette combinazioni per soddisfare ogni richiesta.

Lo spazio beneficia di uno schermo per la proiezione e impianto di amplificazione. È possibile prevedere servizi di catering per coffee break e light lunch.

### Polo della Salute

Il Polo della Salute è una struttura costituita da 12 sale riunioni di diverse dimensioni in grado di contenere dalle 4 alle 20 persone, fino ad un massimo di 99 nella “Sala Ascolto”.

Si tratta di spazi confortevoli dotati di tutte le tecnologie necessarie (videoproiettori, lavagne a fogli mobili, flip chart digitali, call conference).

### Open Lamp: lo spazio per le nuove idee

Open Lamp è la struttura più recente del campus. Situata all’interno del nuovo building Z-LIFE, vista dall’alto rappresenta la forma di una lampadina, emblema delle nuove idee.

Pareti e tetti completamente in vetro sfruttano appieno la luce naturale che fa da contorno alle tecnologie più avanzate in materia di dotazione tecnica e amplificazione audio.

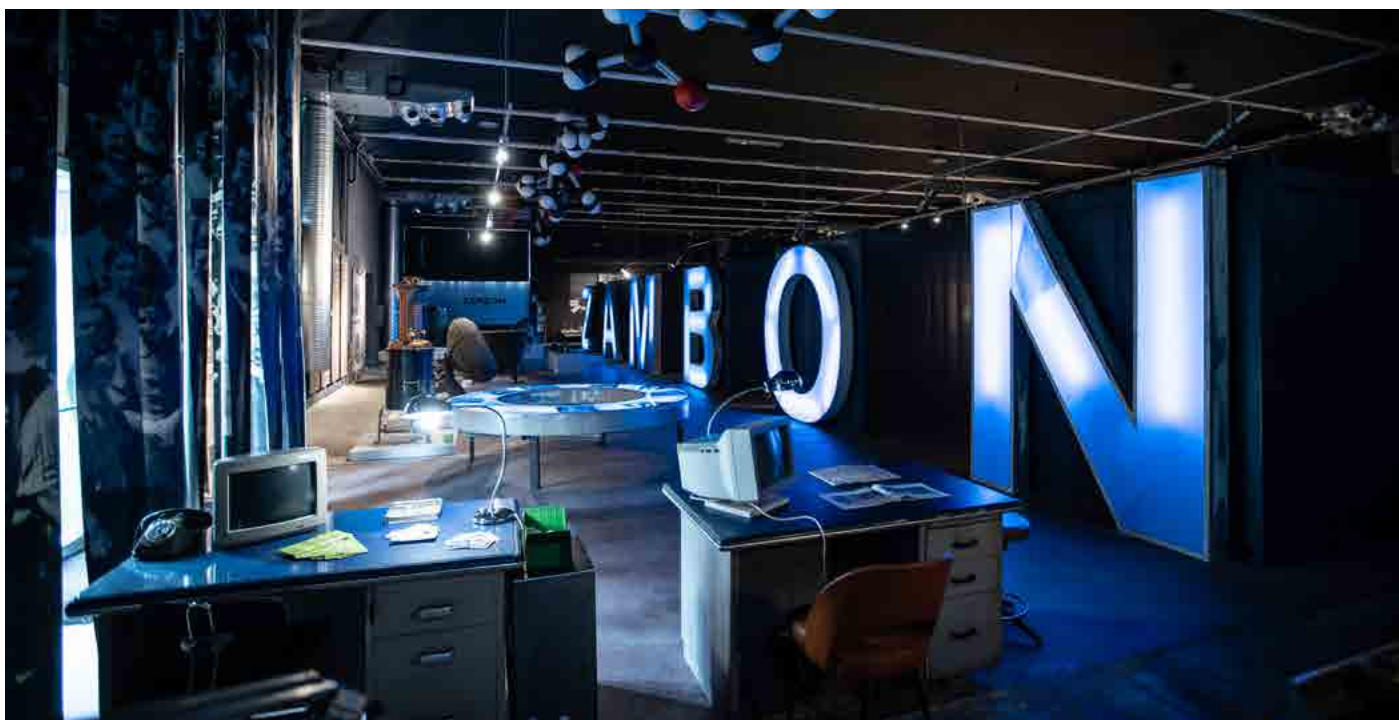
La sala, adatta per eventi che prevedono la presenza massima di 99 persone, è dotata di tre monitor da 98 pollici di ultima generazione.

### Oxy.gen: il laboratorio del respiro

Oxy.gen è una struttura avveniristica a forma di bolla d’aria che sembra galleggiare su un laghetto artificiale. In questa struttura, progettata da Michele De Lucchi, studenti, ricercatori e cittadini possono sperimentare un percorso didattico di edutainment sui temi del Respiro. All’interno della struttura è possibile organizzare eventi che prevedano la partecipazione massima di 99 persone con una disposizione del pubblico a platea.



### Oxy.gen



La dotazione tecnica prevede un impianto di proiezione di tre schermi che possono funzionare separatamente o in merge e un impianto audio con microfoni lavalier e a gelato. Un locale tecnico di 15 mq con un desk per la regia e la possibilità di prevedere coffee break, aperitivi e cene nell'adiacente KoA' completano l'offerta.

### Open Circle

Open Circle è la sala auditorium del Museo dove prende spazio il dialogo aperto.

Situata all'interno di un'architettura industriale conservata nel tempo, ospita eventi sia interni che esterni fino a 250 posti a sedere. Con la disposizione a semicerchio



Open Circle

delle sedute e cinque aree di proiezione, abbraccia i suoi ospiti dando loro la possibilità di creare un vero dialogo aperto tra pubblico e relatori.

La sala è dotata di cabina di regia, impianto di amplificazione e 5 schermi per la video proiezione. Le facility includono climatizzazione, illuminazione, guardaroba, toilette. Gli spazi del Museo Zambon, immediatamente contiguo, e il dehor possono essere utilizzati per servizi di catering per coffee break, light lunch, aperitivi.

### Museo Zambon

L'idea del Museo Zambon nasce nel 2006, in occasione dei festeggiamenti per il Centenario aziendale. In un ex capannone industriale sono stati raccolti oggetti fisici ed immateriali che rappresentano il patrimonio storico dell'azienda, per comunicare al visitatore le passioni e i valori di un'intraprendente impresa familiare italiana.

Una storia vissuta non con nostalgia, ma con la volontà di proiettarsi verso il futuro, guidati dalla fonte ispiratrice del passato.

Si tratta di un Museo vivo e in continua evoluzione, che diventa luogo di cultura, aggregazione e socialità.



# COS'È LA VISIONE

La Visione è un balzo in avanti, è la concretizzazione di un percorso creativo, di un'idea magica, di un sogno.

Parliamo di Visione quando l'idea, la più bella che stiamo immaginando in quel momento, si evolve in progetto, in soluzione.

## **COS'È LA CREATIVITÀ VISIONARIA**

Per Creatività Visionaria intendiamo lo svolgimento di un percorso che inizia nel momento in cui, nell'ordine che segue, ci poniamo un obiettivo, analizziamo la situazione, immaginiamo sogni e idee magiche per poi avviarci verso un traguardo concreto fatto di risposte e progetti fattibili.

## **CONDOMINIO 4.0 IN COLLABORAZIONE CON OTTORINO PICCINATO PROPONE UN WORKSHOP SUL CONDOMINIO DEL FUTURO**

L'azienda aperta a nuove sfide non dovrebbe avere dubbi a fare partecipare i suoi collaboratori, come pure i professionisti che vogliono proporre qualcosa di veramente innovativo.

**Per informazioni rivolgersi a [info@condominiosolutions.com](mailto:info@condominiosolutions.com)**

DANBER  
ITALIA



OGNI OGGETTO  
È UN **PEZZO UNICO**  
DA COLLEZIONE

**CONCEPT STORE**  
Via Statuto, 16  
20121 Milano (MI)