

SPECIALE

# Casabenessere

vivere la casa secondo natura

**"LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ANDRONI IN CONDOMINIO"**

# L'ecceellenza

non è una destinazione, ma un viaggio.



# 8 SETTEMBRE 2021

**PALAZZO REALE - Piazza Duomo, 14 - MILANO**  
**Sala conferenze, terzo piano**

## PROGRAMMA:

- 10.00: Registrazione partecipanti
- 10.15: Saluti istituzionali
- 10.30: Gli androni nella storia **Arch. Maurizio Barberis**
- 10.50: Il progetto per l'androne e il condominio accessibile alle persone con disabilità, agli anziani, ai bambini **Arch. Armando De Salvatore**
- 11.30: La sostenibilità per la città **Arch. Olivia Carone**
- 11.50: Prodotti e servizi sostenibili
- 12.10: Utilizzo di materiali e tecnologie innovativi per dare maggior pregio e funzionalità all'edificio **Arch. Giovanni Sallemi**
- 12.30: Prodotti e servizi per la ristrutturazione
- 12.50: Un ambiente curato trasmette sicurezza **Leonardo Campanale ANCDV**
- 14.00: Pausa
- 14.30: Tavola rotonda con gli amministratori che hanno aderito all'iniziativa
- 15.30: Incontro con gli architetti che hanno partecipato al concorso
- 17.30: Eco incentivi e presentazione del concorso
- 18.30: Aperitivo

Con il Patrocinio di:



COMUNE DI  
COMO



Comune  
di Rho



Città di  
**IMPERIA**

Sito ufficiale del Comune di Imperia



In collaborazione con:



Si ringrazia:



MOBILITY ACCESS PASS





Giulia Berruti  
Direttore Responsabile

Qualche anno fa, l'**Ordine degli architetti di Bari**, ha indetto un concorso per gli architetti sulla riqualificazione degli androni in condominio.

Quando le idee sono intelligenti non importa da chi partono, l'architetto **Giovanni Sallemi** e **Giulia Berruti** di Condominio Solutions hanno quindi pensato di proporre un **concorso sulla riqualificazione degli androni in condominio** in collaborazione con alcuni amministratori di condominio che hanno accettato la sfida:

- Elisa Golinelli,
- Michele Parisi,
- Pasquale Addisi,
- Fabrizio Cerati
- Gabriele Tagliabue

Avevamo un concorrente molto temibile: il bonus 110, che ha visto impegnati architetti, professionisti e amministratori che avrebbero dovuto partecipare al concorso.

Ma il bonus 110 si sa passerà, mentre gli androni di condominio da riqualificare resteranno.

Per questo motivo, ci abbiamo creduto, e siamo anche certi che questa prima "iniziativa pilota" sarà solo l'inizio per chi vorrà condividere l'obiettivo di migliorare il decoro urbano per le nostre città.

**Un particolare ringraziamento va a Antonietta Colantuono.**

**Maria Giulia Berruti**

Casabenessere  
Iscrizione al tribunale n. 1809 del 10.06.2005

Direttore responsabile: Giulia Berruti  
Direttore editoriale: Roberto Cardile



# UN AMBIENTE DECOROSO TRASMETTE SICUREZZA

A cura di **Leonardo Campanale**

Lo sporco attira lo sporco, il disordine attira il disordine e il degrado attira il degrado. Questa, in sintesi, la **“teoria delle finestre rotte”** elaborata dai due criminologi **James Wilson e George Kelling**. Essi sostenevano una teoria molto semplice: se qualcuno rompe la finestra di una casa e nessuno la ripara, chi passerà davanti a quella casa riceverà il messaggio che a nessuno importa granché di quella casa. Non passerà molto tempo e qualcun altro avrà la tentazione di rompere un'altra finestra pensando “tanto una è già rotta”. Questa percezione di degrado e abbandono potrà estendersi a tutta la via (e probabilmente saranno rotte altre finestre di altre case) trasmettendo il messaggio **“che lì si può fare”**.

Un graffito non ripulito tempestivamente, un televisore rotto abbandonato, un lampione rotto non riparato, una carcassa di bicicletta attireranno, inevitabilmente, altri graffiti, altre carcasse, maggior degrado. Influenzando negativamente il comportamento delle persone.

Questa teoria si fonda su una concezione **“epidemic”** dei comportamenti umani negativi e, come un'epidemia, questi si diffonderanno se non sono contrastati.

**Come contrastarli? Curando la nostra comunità.** Rimuovendo rapidamente ogni fattore che possa attirare degrado e comportamenti illegali. Evitando l'effetto cumulativo dei fattori. La rapidità di rimozione è un elemento critico.

Ogni singolo cittadino può fare molto per la sicurezza e il decoro della propria comunità. Il primo passo è amarla e rispettarla, il resto viene da sé. La comunità è costituita da ogni singolo individuo e se vogliamo adottare la **“tolleranza zero”** verso i comportamenti incivili dovremmo iniziare ad applicarla verso noi stessi.

L'ambiente in cui viviamo influenza notevolmente i nostri comportamenti ma è anche vero che i nostri singoli comportamenti possono influenzare moltissimo il nostro ambiente. Siamo veramente a posto? Mai buttato una carta per terra? Mai tenuto il volume del televisore troppo alto? Mai disturbato i nostri vicini? Mai abbandonato un televisore vecchio nel posto sbagliato? Pensiamoci. Con i nostri piccoli gesti abbiamo contribuito al degrado.

Il trend si può invertire. Il rispetto attirerà rispetto, la pulizia attirerà pulizia, la bellezza attirerà bellezza. **Dipende soprattutto da noi.**



# TRATTO DA: IL III° MILLENNIO ED IL PROBLEMA DELLA SOSTENIBILITÀ

A cura di Olivia Carone, Architetto

Continuiamo a leggere e sentir ripetere da anni il termine “sostenibilità” ma ancora oggi risulta difficile ai più capire realmente di cosa si tratti fatta eccezione per riferimenti legati a specifici esempi o a precisi settori professionali.

In realtà un approccio più corretto richiederebbe di poter avere un quadro complessivo, una visione d'insieme del tema che indirizzi poi, di volta in volta, verso approfondimenti settoriali.

Questo perché la sostenibilità esprime un sistema articolato e complesso e soprattutto, interdisciplinare, che dovrebbe essere assimilato profondamente nella sua articolata dinamicità evolutiva per essere compreso negli innumerevoli, potenziali, effetti. Per comprendere quanto non si tratti di un atteggiamento transitorio, ma un reale necessario diverso approccio culturale al modo di vivere e compiere attività da parte del genere umano sul nostro pianeta, vorrei iniziare dal 1972.

In quell'anno un gruppo di scienziati e ricercatori, che si chiamò Club di Roma per la riunione svoltasi appunto, a Roma, commissionò al MIT[1] uno studio dal titolo “I limiti dello sviluppo”, per esaminare

l'evoluzione del moderno modello di crescita economica sulle risorse e sugli equilibri del pianeta. Il risultato[2] che ne emerse fu che i tassi costanti di crescita di consumi alimentari e prodotti industriali, popolazione e inquinamento, avrebbero incrociato quello decrescente dovuto alla riduzione delle risorse naturali disponibili sul pianeta (materie prime, suolo, acqua, aria, etc..) ad inizio degli anni 2000, determinandovi un punto critico a partire dal quale negli anni successivi sarebbero aumentati i problemi relativi all'approvvigionamento delle risorse, alla sovrappopolazione, all'inquinamento ed agli effetti di questo sul clima planetario, etc., i quali avrebbero costituito elementi di forte criticità per la sopravvivenza e convivenza stabile e pacifica delle popolazioni sul pianeta. Sebbene il Report fosse stato distribuito a governi di diversi paesi, incompetenza e miopia politica lo sottovalutarono e dimenticarono.

Sino ad oggi.

(...segue)

[1] Massachusetts Institute of Technology

[2] Diagramma del Collasso, Club di Roma

# LE SFIDE DEL FUTURO PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

A cura di Armando De Salvatore

Nel cambiamento globale che sempre più da vicino riguarda ciascuna professione anche il ruolo dell'amministrazione di condominio inevitabilmente è cambiato ed è destinato a cambiare sempre più, non solo amministratore, ma manager attento anche ai problemi socio-economici che possono influire sulla qualità della vita nel condominio.

Il mondo cambia velocemente, si evolve e con esso i problemi e i disagi che si possono presentare all'interno di un condominio vengono a galla, assumono importanza e meritano di essere risolti.

Una delle problematiche da risolvere è certamente quella inerente la presenza delle barriere architettoniche presenti negli edifici e che rappresentano per gli anziani e per le persone con disabilità motoria -permanente o temporanea- un impedimento che non consente l'accesso e la fruizione al proprio alloggio ovvero lo consente ma con rischi per la sicurezza e l'incolumità delle persone.

La stragrande maggioranza dei condomini è sorta prima della fine degli anni '80, data nella quale sono entrate in vigore norme edilizie per favorire il superamento delle barriere e la progettazione accessibile. In particolare gli edifici costruiti negli anni nel dopoguerra presentano gradini all'ingresso.

"Sono ancora troppo pochi gli edifici dove sono presenti facilitatori che consentano agli abitanti con deficit motorio o sensoriale l'accesso in autonomia, comfort e sicurezza" - commenta l'arch. Armando De Salvatore del CRABA, Centro Regionale per l'Accessibilità e il Benessere Ambientale di LEDHA.



Il responsabile del CRABA precisa inoltre che "per superare i gradini posti all'ingresso dell'edificio è fondamentale cercare di installare ausili inclusivi, cioè capaci di accogliere le istanze di una platea ampia di inquilini, abitanti e visitatori, e cioè: persone con disabilità, anziani, persone con passeggini, persone obese, persone con disabilità temporanea, ecc. In chiave Universal Design, in prima ipotesi è sempre auspicabile provare a considerare in aggiunta alla scala la realizzazione di una rampa con pendenza moderata ovvero di una piattaforma elevatrice.

Solo in subordine, come ultima soluzione percorribile, ricorrere ai servoscala. In questo caso è in ogni caso preferibile comunque ausili che consentano l'impiego da parte di persone in carrozzina, persone sedute o in piedi."

Nella maggior parte dei casi, in fase di progettazioni dei condomini, non si sono tenute presenti le esigenze delle persone con disabilità, è necessario quindi prendere atto della difficoltà poste dalle caratteristiche ambientali dei condomini alle persone con disabilità. La normativa vigente esige

l'accessibilità dei condomini e sono numerose inoltre le opportunità di accedere anche a contributi e risorse pubbliche per qualificare e innovare il condominio. Anche il super bonus 110 ha esteso l'ambito di applicazione al superamento delle barriere architettoniche.

È oggi necessario unire le forze per permettere l'inclusione e la libera fruizione degli spazi.

Parlare di disabilità in condominio significa affrontare un tema che interessa un numero crescente di persone e che gli amministratori di condominio, ma anche gli architetti, i designer e tutti coloro che progettano e arredano gli spazi, non possono più ignorare. Un tema che i progettisti dovranno affrontare nel concorso "la riqualificazione degli androni in condominio":

# FABRIZIO CERATI

## Milano

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**.

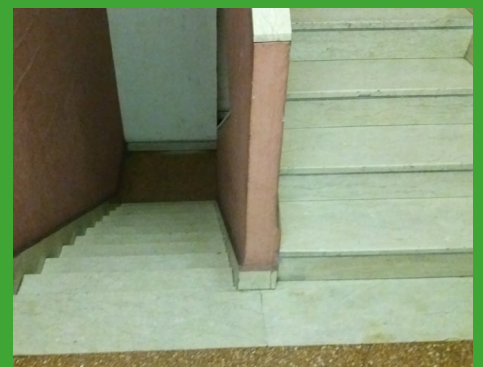
Ho sviluppato competenza di **architectural project manager, interior design, feng shui, building management e propriety management**.

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.



## FOTO ANDRONE:



# ELISA GOLINELLI

## Condominio in Via San Carlo, 36 - Rho (MI)

Dopo la **laurea in Ingegneria** conseguita nel 2002, il suo percorso professionale si compie in aziende operanti nel settore dei servizi agli immobili e della consulenza.

Nasce progettista per servizi di **Facility Management** (gestione integrata dei servizi manutentivi) ed amplia nel tempo il proprio bagaglio di esperienze e conoscenze sia sul campo che attraverso corsi di formazione.

Si è occupata della gestione operativa in aziende operanti nel settore delle verifiche di impianti termici e nel settore dei **Soft Facility** (pulizie civili, reception, gestione del verde, gestione centro posta, etc.), sia per Clienti pubblici che privati.

Nel corso degli ultimi anni ha acquisito competenze anche in ambito di contabilità, analisi di bilancio e controllo di gestione specializzandosi nell'attività di gestione condominiale.

La capacità di approcciare le sfide guardando a tutte le aree aziendali è certamente uno dei suoi punti di forza.



## FOTO ANDRONE:



# MICHELE PARISI

Nel 1995 Michele Parisi succede al padre nell'attività delle gestioni condominiali con il fermo intento di portare innovazione e tecnologia nel settore. Anni di studio e approfondimento della materia costituiscono il motore dello sviluppo dal puro operato professionale alla dimensione di azienda. Tutto ciò non ha tardato a tramutarsi in riconoscimenti ed attestati, dai clienti, che sono aumentati in maniera esponenziale, ma soprattutto dalle associazioni di categoria a livello nazionale, prima fra tutte la **FNA-CONFAPPI**.



Nel 1998 lo Studio Parisi ottiene il conseguimento del patentino C per la conduzione delle centrali termiche condominiali, a maggior garanzia e conoscenza in campo impiantistico; nel '99, attraverso esame a **Roma**, ottiene attestazione di appartenenza all'Associazione **"il Consulente Condominiale"**. Nell'anno 2000 frequenta corsi specifici per l'approfondimento

del settore elettronico.

Iscritto come esponente regionale della Liguria, ha potuto prendere parte ad un seminario organizzato da **KONE** nel 2001, per approfondire la materia anche da un punto di vista finanziario, presso la Bocconi di Milano, traendo da quello spunto e riflessioni per il modo di gestione del proprio portafoglio clienti.

## Palazzo Belgrano, Via Belgrano, 4 – IMPERIA



## Residenza Imperial Via della Foce, 29 – IMPERIA



# PASQUALE ADDISI

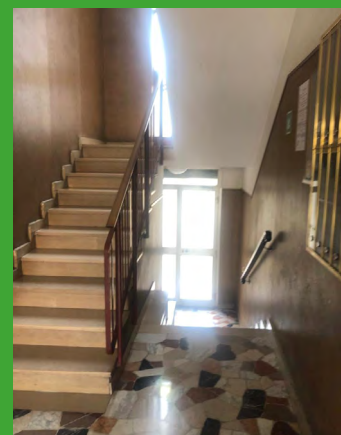
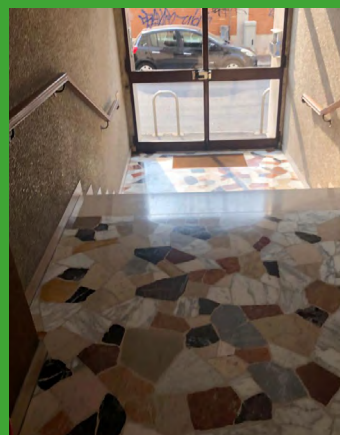
Pasquale Addisi, presidente di **Domonest s.r.l.**, vive a **Milano dal 1986**, dove svolge diverse attività imprenditoriali con grande attenzione per tutti gli aspetti sociali e umanitari.

È un agente di assicurazione **Unipol-Sai**; **Presidente di Include s.r.l.**, società' multiservizi per la persona, il condominio e l'impresa; **Presidente AECI Lombardia**, associazione europea consumatori indipendenti; **Copresidente dell'Associazione Nazionale degli Amministratori AIC-CONDIVISION**; **Presidente Sindacato SNALP Lombardia**; **Segretario Nazionale Centro Studi Condomini CONFAEL**.

Pasquale è inoltre socio fondatore dell'associazione culturale **Gaudium**.



## Via Sant'Adele, 43 - CORSICO



## Via Grandi, 24 - CORSICO



# 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 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 Cesare Cantù, 29 - COMO



## Via De Benzi, 15 - TORNO



# Casabenessere

vivere la casa secondo natura

SEGUICI SU CASABENESSERE: [WWW.CASABENESSERE.NET](http://WWW.CASABENESSERE.NET)

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