



**I BONUS EDILIZI
2025**

D. Sostero

**INSEGNE COMMERCIALI
E DECORO
DEL PALAZZO**

M. Servino



CONDOMINIO

zero problemi

Anno V, N° 1

Rivista Trimestrale Gratuita - Registrazione al Tribunale di Roma N° 183/2020 del 16.12.2020

COME CAMBIA IL CONDOMINIO CON L'IA



L'INTERVISTA

Ciafani: *"Con l'IA possiamo salvare vite e ridurre i danni della crisi climatica"*

FOCUS

PORTIERI, ASCENSORI
E FISCO GESTITI CON L'IA

L'IA PER L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO



WWW.CONDOMINIOZEROPROBLEMI.IT

La tua **guida**
nel mondo
condominiale
e **immobiliare**

Rimani sempre aggiornato su tutto ciò che conta per la vita in condominio.

Scopri la **piattaforma giornalistica** dedicata a notizie e approfondimenti sul mondo del condominio e dell'immobiliare. Collegati ogni giorno per restare informato e **iscriviti gratuitamente** alla nostra newsletter per ricevere tutte le ultime novità comodamente nella tua casella email.

Seguici sui nostri canali social



@condominionotizie

vai su:

condominionotizie.it



canale WhatsApp



VIVI LA TUA VITA AL RESTO PENSIAMO NOI

Direttore Responsabile: Andrea Battistuzzi

Direttore Editoriale: Battista Praino

Art Director: Mariolina Servino

Redazione: Filippo Zinelli, Mariolina Servino, Battista Praino,
Andrea Battistuzzi

PUBBLICITÀ

Condominio Zero Pensieri Srl

Hanno collaborato:

Ludus, Luca Basilotti, Luigi De Santis, Francesco Fasanella,
Alessandro Gradelli, Maurizio Maddalo, Elena Marandino,
Fabrizio Pacileo, Andrea Pagliaroli, Marina Parente, Marco
Ribaldone, Andrea Scandurra, Filippo Simone Zinelli,
Domenico Sostero, Alfredo Spalletta, Giovanni Stampone,
Luana Tagliolini, Isidoro Tricarico, Gino Francesco
Vannucci

Grafica e Impaginazione:
Valentina Rossi, Rocco Lotito

Copertina:
Pietro Snider

Foto: www.pexels.com - www.freepik.com

Partnership editoriali:
condominionotizie.it e Casabenessere

Edizione stampata tiratura 30.000 copie

Direttore Responsabile: Andrea Battistuzzi
Editore: Condominio Zero Problemi Srl – via Fibreno 32 – 00199
Roma

Amministratore di Condominio Zero Problemi Srl: Battista Praino

Rivista Trimestrale con titolo Condominio Zero Problemi, luogo
di pubblicazione Roma,
con autorizzazione del Tribunale di Roma n. 183/2020 del
16.12.2020

Tecnica di diffusione Internet, Service Provider: Fastweb SPA



RESPONSABILITÀ: La riproduzione degli articoli pubblicati
e delle illustrazioni è riservata e non può avvenire senza
espressa autorizzazione alla casa editrice. La casa editrice
non si assume responsabilità in caso di eventuali errori negli
articoli pubblicati.



03 LA VIGNETTA DI LUDUS

06 LE VOSTRE DOMANDE - L'ESPERTO RISPONDE *di Battista Praino*

EDITORIALE

07 La rivoluzione inevitabile *di Andrea Battistuzzi*

IN COPERTINA

08 La rivoluzione dell'IA in condominio *di Battista Praino*

12 "L'IA può salvare vite e ridurre i danni della crisi climatica" Intervista a Stefano Ciafani *di Andrea Battistuzzi*

16 Le sfide legali dell'intelligenza artificiale *di Fabrizio Pacileo*

18 Ascensori intelligenti *di Andrea Pagliaroli*

20 Rivoluzione IA nell'immobiliare *di Francesco Fasanella*

24 Quanto ci aiuta l'IA ma occhio alla privacy * *di Luca Basilotti*

26 Se il mental coach lo fa l'IA *di Alfredo Spalletta*

NORME E CONDOMINIO

- 28 I B&B e il regolamento di condominio
Filippo Simone Zinelli e Giovanni Stampone
- 32 I poteri dell'amministratore senza incarico dell'assemblea
di Isidoro Tricarico
- 59 I rumori nel condominio, tra regole e buon senso
di Andrea Scandurra



REGOLE CONDOMINIALI

- 34 La scuola di danza resta in condominio
di Luana Tagliolini
- 36 L'installazione di una canna fumaria non autorizzata dal condominio
di Luigi De Santis

ABITARE CON STILE

- 38 Insegne e decoro del condominio
di Mariolina Servino



BONUS E FISCO

- 42 Bonus edilizi 2025 per le case in condominio
di Domenico Sostero
- 46 Gestire tasse e conti con l'IA
di Alessandro Gradelli
- 48 Mansioni, ferie e permessi del portiere
di Marina Parente



TECNOLOGIA E SICUREZZA

- 52 Si può registrare l'assemblea di condominio?
di Marco Ribaldone
- 54 Strumenti concreti dell'IA in condominio
di Maurizio Maddalo
- 58 Le regole antincendio nelle autorimesse condominiali *
di Elena Marandino

VERDE CONDOMINIALE

- 60 L'inclinazione dell'albero, come misurarla
di Gino Francesco Vannucci

Rubrica

LE VOSTRE DOMANDE



di Battista Praino,
Amministratore

Per inviare le tue domande scrivi a direzionerivista@condominiozeroproblemi.it

Domanda

La mia vicina è stata da poco vittima di un furto e ha da poco installato un sistema di luci automatiche sul terrazzo potentissimo che illumina a giorno la mia camera da letto, nonostante le tende. È lecito farlo? a quale norma posso appellarmi per chiedere di cambiare le luci o di spostarle visto che non sente ragioni?

La questione sollevata dal lettore riguarda il diritto alla quiete e al normale godimento della proprietà privata rispetto all'installazione di un impianto di illuminazione che provoca disturbo. Esistono diverse norme del Codice Civile e del Codice Penale a cui si può fare riferimento per richiedere la modifica o la rimozione delle luci. Esamineremo di seguito le più rilevanti per la soluzione del nostro caso.

L'art. 844 del Codice Civile disciplina le immissioni di luce, rumori e odori tra proprietà confinanti e stabilisce che non devono superare la normale tollerabilità. L'intensità eccessiva delle luci installate dal vicino potrebbe rientrare tra le immissioni moleste e quindi essere contestata. Il vicino può sicuramente adottare misure di sicurezza per tutelare se stesso e la sua proprietà, ma queste non devono ledere il diritto dei terzi alla tranquillità e al normale uso della loro abitazione. Se l'illuminazione è tale da disturbare il sonno, la privacy o creare un disagio oggettivo, si può chiedere ad esempio una riduzione dell'intensità o la schermatura delle luci.

Inoltre, molti regolamenti comunali disciplinano la corretta installazione degli impianti di illuminazione privata. Alcuni comuni vietano addirittura il c.d. l'inquinamento luminoso e le luci abbaglianti rivolte verso altre proprietà. È consigliabile consultare il regolamento di polizia urbana del proprio Comune, che potrebbe prevedere sanzioni e obblighi specifici.

Se l'intensità della luce è tale da disturbare il riposo notturno del lettore, si può fare riferimento anche all'art. 659 del Codice Penale, che sanziona chiunque provochi disturbo alle persone con rumori o altre forme di molestia. Anche una luce eccessivamente intensa può rientrare in questa casistica, specialmente se supera determinati livelli di tollerabilità.

Se l'immobile è situato in un condominio, è opportuno verificare se il regolamento condominiale prevede limitazioni all'uso di impianti di illuminazione che possano arrecare disturbo agli altri condomini.



VEDIAMO ADESSO COME PROCEDERE

La prima cosa da fare è senz'altro inviare una richiesta formale al vicino chiedendo la riduzione dell'intensità della luce o il suo riposizionamento, basandosi sulle norme sopra citate e verificare il regolamento comunale per eventuali disposizioni sull'illuminazione privata. Successivamente se non si ottiene riscontro e continua la situazione di illuminazione eccessiva fare un esposto agli uffici competenti del Comune (Polizia Municipale o ufficio tecnico).

In ultima istanza, se non si ha altra soluzione, ricorrere a un legale per presentare un esposto o una diffida. Se il vicino si rifiutasse di modificare l'impianto, il lettore potrebbe agire in sede civile per far valere il suo diritto alla quiete e alla privacy. ▲



LA RIVOLUZIONE INEVITABILE



Nel gergo dell'informazione il termine rivoluzione è una delle infinite iperboli che si usano sui media quotidianamente per enfatizzare qualsiasi cambiamento in atto nella società. L'arrivo dell'intelligenza artificiale, di cui oggi siamo testimoni spesso incauti o non curanti, è forse uno dei pochi esempi che ci impone di usare davvero questa parola. L'IA è uno **spartiacque** che fra qualche anno guarderemo come oggi guardiamo a quando 30 anni fa Internet e i motori di ricerca hanno modificato il modo di lavorare e costituirà il fossato di separazione fra gli adolescenti di oggi e quelli di domani. L'Intelligenza artificiale sta facendo quello che il **World Wide Web** ha fatto alla fine dello scorso millennio.

Fra pochi anni i motori di ricerca come siamo abituati ad usarli, con un elenco di link nei risultati, ci sembreranno uno strumento arcaico perché saremo presto abituati a chiedere alle macchine il prodotto finito. Non più un elenco di fonti da cui estrarre le informazioni che cerchiamo ma le informazioni stesse già elaborate per come ci servono e nei modi in cui ci servono.

Può piacere o meno ma è inutile nascondersi dietro un dito o far finta di nulla. Nel migliore dei casi finiremmo come il giapponese rimasto sulla collina a combattere da solo una guerra finita da tempo mentre il mondo è andato avanti. Nel peggiore dei casi invece non avremmo gli strumenti per lavorare e sopravvivere nel mondo di domani.

Il numero che avete in mano è dedicato proprio all'arrivo dell'**intelligenza artificiale nel mondo dei condomini** e dell'immobiliare analizzato, come da nostra abitudine, sotto molteplici aspetti: da quello prettamente informatico, alla privacy fino ai vantaggi per i condomini nella vita quotidiana (sì, ce ne sono). Capire oggi che strumenti stanno arrivando ci serve ad avere il tempo di sceglierli con cura e ponderarli. Analizziamo in queste pagine anche i **limiti** e i rischi di questi strumenti ai quali va aggiunta, come in quasi tutti gli aspetti della vita lavorativa, la mancanza di professionalità.

L'IA è uno strumento molto potente che deve essere usato con serietà, ecco perché è tanto più importante che i professionisti che hanno oggi anni di esperienza non si facciano superare da chi si è appena affacciato al mercato della gestione immobiliare, tagliando magari la strada grazie a mezzi tecnologici che gli consentono ad esempio di **abbattere i costi di gestione** di uno studio tradizionale.

Se lasciamo che siano professionisti esperti a fissare lo standard qualitativo a cui l'IA si deve conformare, nei prossimi anni avremo strumenti controllati che velocizzeranno o sostituiranno integralmente processi che oggi richiedono molto tempo e denaro, migliorando la qualità di vita e riducendo costi di gestione. Pur sempre sotto un vigile e stretto controllo degli amministratori.

Se ci affidiamo ai re mida della tecnologia pronti ad archiviare i cervelli che ne sanno molto più di loro ci ritroveremo velocemente in un territorio ignoto in cui un pezzo alla volta **non avremo più controllo sui nostri dati personali** o sulle nostre spese. E senza sapere chi veramente li gestisce.

Lo stesso in fondo vale per le nostre vecchie democrazie trattate dai signori dell'informatica come antiche dimore impolverate e fatiscenti, che invece sono e saranno sempre di più nei prossimi anni quanto di più caro abbiamo per difendere le nostre libertà.



LA RIVOLUZIONE DELL'IA IN CONDOMINIO

Non possiamo far finta che l'intelligenza artificiale non stia cambiando anche la gestione condominiale. Bisogna cogliere questi strumenti e utilizzarli in modo professionale e corretto.



di Battista Praino,
amministratore
direzionerivista@condominiozeroproblemi.it



Negli ultimi anni, l'intelligenza artificiale ha trovato crescente applicazione in diversi settori, tra cui anche la gestione condominiale. L'automazione di processi, la gestione intelligente dei dati e l'analisi predittiva stanno trasformando il lavoro degli amministratori di condominio, rendendolo più efficiente e preciso. Tuttavia, l'adozione dell'intelligenza artificiale presenta anche alcune criticità che devono essere attentamente valutate.

In questo articolo esploreremo i potenziali vantaggi che l'utilizzo dell'IA potrebbe apportare nella gestione condominiale e i rischi ai quali si potrebbe andare incontro con un suo utilizzo non adeguato.

Il principale vantaggio si ha applicando l'IA per **l'automazione dei processi ripetitivi** dello studio.

L'IA consente di automatizzare operazioni quotidiane come la registrazione delle spese, la gestione dei bilanci e l'invio di avvisi ai condomini, la gestione dell'anagrafica dei condomini e dei fornitori. Si riduce il rischio di errori umani e permette agli amministratori di condominio di dedicarsi ad

attività a maggiore valore aggiunto che spesso vengono trascurate. Vediamo alcuni esempi pratici di automazione.

CONTABILITÀ

La principale è la **gestione automatizzata della contabilità** attraverso l'utilizzo di software specifici basati su IA che consentono di importare e ricollocare automaticamente le fatture che vengono ricevute nei loro rispettivi conti di spesa. Ovviamente è necessario che i conti di spesa siano preimpostati correttamente nei rendiconti, per consentire la conseguente rendicontazione automatica e l'aggiornamento dei bilanci senza intervento umano. Le stesse fatture elettroniche possono essere analizzate estraendone i dati essenziali per poter essere utilizzati successivamente in altri processi, quali possono essere gli adempimenti fiscali in capo all'amministratore o altro. Stesso discorso lato entrate, registrando automaticamente i versamenti dei condomini ed effettuare una corretta riconciliazione bancaria,



segnalando altresì in tempo reale eventuali discrepanze e fornendo dei report dettagliati. Questo eviterebbe quello che attualmente accade in molti studi di amministratori, cioè l'eccessiva esternalizzazione della gestione della contabilità a soggetti terzi, con seri problemi per la privacy dei condomini in quanto questi per svolgere correttamente l'attività devono necessariamente accedere anche i dati dei condomini. Tutto ciò riduce il lavoro manuale effettuato dai collaboratori di studio e dall'amministratore e azzerà l'errore umano.

Molto utile è anche l'**elaborazione automatica delle richieste dei condomini**. Piattaforme con intelligenza artificiale possono classificare e assegnare le richieste ai dipendenti più competenti, riducendo i tempi di risposta oppure rispondere automaticamente nei casi di richieste ripetitive fornendo la documentazione richiesta (verbali, fatture, contratti, regolamenti di condominio, preventivi, ecc.) o rispondendo a domande ricorrenti (orari di accensione riscaldamento, orari servizio pulizie o portineria, periodi per la disinfestazione e/o derattizzazione, ecc.)

Si può anche pensare all'**automazione delle assemblee condominiali**. L'IA può organizzare le assemblee virtuali, raccogliere voti digitali e generare automaticamente verbali di riunione e inviarli ai condomini. Si possono **integrare i sistemi di pagamento**. Sistemi IA possono inviare promemoria automatici per pagamenti in scadenza, riducendo il rischio di morosità e migliorando la gestione finanziaria.

DOCUMENTI

Un altro dei maggiori problemi degli studi di amministratori di condominio ma anche di molti altri professionisti quali avvocati, commercialisti, tecnici e quant'altro è rappresentata dalla **gestione della documentazione**, sia in entrata che in uscita dallo studio. La cui gestione a volte può costituire un vero e proprio problema.

Grazie a software basati su IA, la classificazione e il recupero dei documenti possono avvenire in maniera più rapida ed efficiente, garantendo un archivio digitale ben organizzato e facilmente accessibile, soprattutto se gestito in cloud.

Vediamo degli esempi pratici cominciando dal **riconoscimento automatico dei documenti**. I software di IA possono analizzare documenti scannerizzati o importati nei gestionali, estrarre informazioni chiave (come nomi, importi e date) e archivarle in modo strutturato. Possono successivamente essere ricercati facilmente dagli utenti attraverso l'utilizzo delle parole chiave preimpostate. Chiunque dello studio, se autorizzato, può trovare rapidamente contratti, delibere e fatture semplicemente digitando una o più delle parole chiave. È possibile generare in tempo reale tabelle riepilogative e comparative tra tutte le offerte pervenute

per quello specifico appalto. Si possono verificare in tempo reale incongruenze nei contratti o in altri documenti, esaminare documentazione legale o fiscale richiedendo ad AI di estrapolare i punti essenziali, ecc.

COMUNICAZIONI CON I CONDOMINI

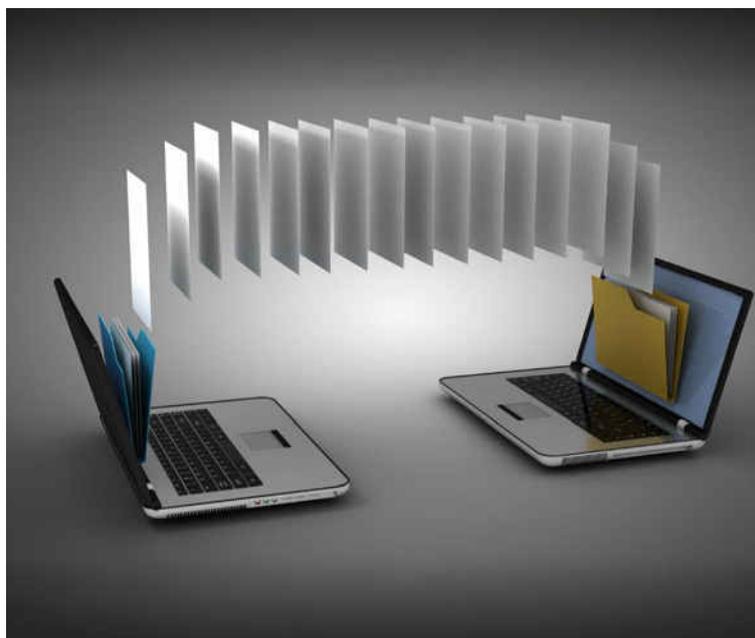
Un'ulteriore applicazione fondamentale per la corretta gestione di uno studio è quella della **comunicazione efficiente con i condomini** che rappresenta sempre la principale fonte di contestazione all'amministratore.

L'amministratore non risponde mai!

Chatbot e assistenti virtuali possono rispondere alle domande più frequenti dei condomini, riducendo il carico di lavoro dell'amministratore e migliorando la tempestività nelle risposte.

Vediamo degli esempi pratici per comprendere meglio il problema. Cominciamo dall'utilizzo di **chatbot per richieste comuni**. Una chatbot può rispondere automaticamente a domande sui pagamenti, regolamenti condominiali, scadenze e manutenzioni, riducendo le chiamate e le e-mail all'amministratore. La risposta alle domande frequenti avviene 24 ore su 24, 7 giorni su 7, liberando la linea telefonica dedicata da intasamenti e fornendo maggior tempo a disposizione per i collaboratori da dedicare ad altre attività.

È possibile impostare delle **notifiche automatiche personalizzate**. L'IA può inviare promemoria ai condomini su riunioni, scadenze dei pagamenti o interventi di manutenzione, migliorando la comunicazione e riducendo i ritardi. Può addirittura gestire il canale di comunicazione di preferenza di alcuni condomini rispetto a quello preferito da altri, quali possono essere la comunicazione a mezzo mail ordinaria o pec per alcuni oppure l'invio di messaggi WhatsApp o di testo per altri. Tutto ciò porta ad una maggiore soddisfazione del cliente/condomino in quanto vede che l'amministratore ha ascoltato la sua richiesta ed ha



attuato la modalità di comunicazione preferita. Tutto ciò per le sole comunicazioni ordinarie, mentre per quelle formali sempre attraverso l'utilizzo di IA si dovrà procedere nei modi e nei tempi previsti dalle norme (Pec o raccomandata A/R).

Con l'utilizzo costante dell'AI si può anche **monitorare il grado di soddisfazione dei clienti** per i servizi resi dallo studio chiedendo dei feedback per migliorare il servizio. In tal modo si possono identificare e risolvere problemi ricorrenti con interventi mirati.

Si può simultaneamente **tradurre in più lingue le comunicazioni** che vengono inviate, fattore non secondario se si gestiscono condomini in particolari zone dove si è in presenza di condomini multiculturali. È possibile utilizzare o implementare le **piattaforme di gestione delle segnalazioni**. I condomini possono segnalare guasti o problemi attraverso una app gestita dall'IA, che assegna automaticamente le segnalazioni ai fornitori di servizi competenti.

Senza trascurare l'utilizzo dell'IA per l'analisi del **sentiment dei condomini**, cosa che sino ad oggi nessuno effettua in ambito di gestioni amministrative condominiali. L'IA può **analizzare il tono dei messaggi inviati** dai condomini per identificare eventuali problemi di insoddisfazione e suggerire interventi mirati per migliorare la gestione. Consentendo all'amministratore di attuare strategie che gli consentano di raggiungere i condomini in modo più efficace, chiaro ed emozionante per catturare l'attenzione degli stessi e creare un legame più solido nel tempo. Si percepiscono meglio le loro esigenze e le loro aspettative e si può così creare un clima di maggiore fiducia ed empatia. Tutto ciò porta ad una riduzione dei conflitti tra i condomini e tra l'amministratore e i suoi clienti.

L'utilizzo di almeno uno di questi strumenti consentirebbe a molti amministratori di interrompere quel vuoto di comunicazione che in molti casi gli viene contestato dai condomini. Vuoto che riduce notevolmente la fiducia dei condomini e che li porta a pensare a scenari apocalittici sulle finanze condominiali quando invece tutto scorre tranquillamente.

I LIMITI DELL'INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Esaminiamo adesso quali possono essere gli **svantaggi e criticità dell'IA nella gestione condominiale**. I principali problemi sono senz'altro costituiti dai costi necessari per effettuare le necessarie implementazioni dei sistemi operativi dello studio dell'amministratore.

L'adozione di sistemi avanzati basati su IA richiede investimenti significativi in software e infrastrutture, un ostacolo per gli studi di amministrazione di piccole dimensioni ma anche per molti di media dimensione.

L'uso efficace dell'IA richiede una **formazione continua** degli amministratori di condominio e dei collaboratori di studio, affinché possano comprendere e sfruttare

al meglio le potenzialità di questi strumenti senza dipendere completamente da essi.

La seconda significativa problematica è riconducibile alla **sicurezza e alla privacy**. La gestione di grandi quantità di dati sensibili dei condomini solleva questioni legate alla privacy e alla protezione delle informazioni personali, richiedendo misure di sicurezza avanzate per evitare violazioni.

Non è da trascurare neanche l'**aspetto etico** che verrà toccato con AI. L'implementazione deve avvenire rispettando i diritti dei condomini e può presentare il rischio di disumanizzazione del servizio.

L'automazione eccessiva della gestione condominiale potrebbe ridurre il contatto umano tra amministratore e condomini, con il rischio di diminuire la fiducia e il senso di comunità.

Senza trascurare il fatto che l'IA è stata effettuata da umani e pertanto riflette tutto di quella persona, lati positivi e negativi.

Facciano anche qui degli esempi pratici. Primo fra tutti la **manca di interazione umana**. Se tutte le comunicazioni vengono gestite da chatbot o assistenti virtuali, i condomini potrebbero percepire un'amministrazione distaccata e impersonale.

Si potrebbero presentare delle difficoltà nel **gestire situazioni delicate**. Problemi interpersonali tra condomini o richieste complesse potrebbero richiedere un contatto umano diretto per essere risolti in modo efficace.

Si potrebbe andare incontro a una **riduzione del ruolo dell'amministratore**. Un'eccessiva dipendenza dalla tecnologia potrebbe far percepire l'amministratore come meno presente o disponibile, riducendo la fiducia nei suoi confronti.

In ogni caso l'integrazione dell'IA deve avvenire nel **rispetto delle normative vigenti**, come il GDPR per la protezione dei dati, imponendo ulteriori oneri agli studi di amministrazione. Essendo un settore in evoluzione anche le regolamentazioni normative sono in continua evoluzione e di conseguenza i costi che si dovranno sostenere per adeguarsi alle nuove norme.

L'intelligenza artificiale rappresenta senza alcun dubbio una risorsa innovativa per la gestione degli studi di amministrazione condominiale e dei condomini gestiti offrendo efficienza, risparmio di tempo e miglior gestione delle risorse. Sarà una vera e propria rivoluzione del settore, così come ha fatto e farà in molti altri settori. Può contribuire a realizzare delle comunità più sicure e più efficienti ma come tutte le cose va utilizzata in modo adeguato ponderando attentamente tutte le situazioni con occhio attento e critico. L'IA deve essere un valido collaboratore digitale ma che deve essere sempre e comunque supervisionato per mantenere alti i livelli delle prestazioni fornite salvaguardando l'aspetto umano che caratterizza ogni professione o attività. ▲



“L'IA PUÒ SALVARE VITE E RIDURRE I DANNI DELLA CRISI CLIMATICA”

Incontro con il leader di Legambiente, Stefano Ciafani, per parlare di intelligenza artificiale, bonus con qualche consiglio pratico per rendere sostenibili ed economici i condomini.

L'intelligenza artificiale è nel mirino di molti critici per i rischi sulla privacy, per il controllo che potrebbe avere fra pochissimi anni sui nostri processi produttivi e per il potere che dà a chi la gestisce. C'è poi anche il tema non banale dell'immenso fabbisogno energetico che i suoi computer richiedono. Ne parliamo con Stefano Ciafani, presidente di Legambiente, associazione che da più di 40 anni si batte in modo molto concreto per un pianeta che faccia convivere il progresso con la salvaguardia dell'ambiente e della salute di chi ci abita. Facciamo con lui il punto su molti dei temi che sono cambiati negli ultimi mesi, dai bonus alle rinnovabili in condominio, partendo proprio dall'IA.

Presidente prima di parlare delle sue applicazioni concrete le chiedo come alimenteremo l'intelligenza artificiale che ha un fabbisogno energetico gigantesco.

L'IA è uno strumento potente che va gestito e regolato perché possono esserci degli abusi o degli



di Andrea Battistuzzi,
Giornalista
direzionerivista@condominiozeroproblemi.it

usi non corretti che potrebbero creare problemi. C'è sicuramente il tema del consumo energetico che però si può tranquillamente gestire con le tecnologie che oramai vanno per la maggiore nel mondo. Mi riferisco alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Qualcuno dei grandi player tech, ad esempio Microsoft, però lavora a reattori nucleari per alimentare l'IA nei prossimi anni. Andrà così?

Al momento ci sono degli accordi per capire se da qui a dieci anni si potranno dotare le giga factory di piccoli reattori modulari nucleari, che però a oggi non esistono a livello commerciale. Gli stessi produttori di tecnologia nucleare tradizionale dicono che i primi Small Modular Reactor potrebbero pragmaticamente entrare in funzione fra dieci anni, se tutto va bene, ma

fra dieci anni è probabile che l'IA sarà talmente avanzata da essere molto più efficiente energeticamente. Il futuro è nelle rinnovabili e non nel ritorno al nucleare che è la fonte di energia più costosa che c'è.

Alimentare i giganteschi capannoni per i computer che servono all'IA con le rinnovabili è realistico?

Assolutamente sì, dipende poi da dove le realizzano, in molti luoghi del mondo la produzione di energia da fonti rinnovabili è assolutamente una realtà. Penso a Germania, Stati Uniti, Spagna, ma penso anche all'Italia.

Che aiuto può dare l'IA all'ambiente?

L'IA può servire ad esempio per fare delle previsioni meteorologiche. Nell'era degli eventi meteo estremi





causati dalla crisi climatica può sicuramente aiutare. Da un lato le piogge estreme con le esondazioni drammatiche che vediamo continuamente e dall'altro le ondate di calore che portano grandi siccità. L'intelligenza artificiale potrebbe essere utilizzata per prevenire o rendere più accurate le previsioni, questo aiuterebbe sicuramente a salvare vite umane ma anche a salvare le produzioni agricole. Ma non solo, c'è poi il tema delle bonifiche ad esempio sui siti di interesse nazionale come Marghera, Taranto o il Sulcis in Sardegna, grandi aree industriali inquinate da decenni dove fare le analisi, trovare gli inquinanti, capire dove sono e dove fare gli interventi di risanamento richiede una quantità di dati difficilmente gestibile. L'uso delle intelligenze artificiali potrebbe aiutare a utilizzare al meglio questa mole di dati. E poi c'è ad esempio il tema dell'agricoltura di precisione. La possibilità di poter intervenire sui terreni agricoli con quantità di acqua, solo laddove è necessario e quando è necessario, utilizzando il minimo indispensabile di prodotti fitosanitari. Questo può aiutare a ridurre le quantità di acqua e l'uso dei pesticidi.

Parliamo di casa e di condomini. Puntiamo spesso il dito su traffico e fabbriche ma gli edifici civili hanno un peso enorme sull'emissione di Pm10 o dei gas climalteranti. Le nostre case inquinano?

Le nostre case inquinano in due modi diversi. Da una parte per quanto riguarda le emissioni in atmosfera con i sistemi di riscaldamento tradizionali come le vecchie caldaie a carbone, che fortunatamente sono quasi completamente debellate. E poi c'è un'altra fonte

di inquinamento che è quella causata dalle grandi dispersioni termiche. Nel caso di edifici poco coibentati e quindi poco efficienti sotto il punto di vista energetico la necessità di scaldarli molto o di raffrescarli è una fonte di inquinamento perché l'elettricità che viene utilizzata per far andare le pompe di calore è bene ricordare che per 42% in Italia è prodotta dal gas. Quando avremo il 100% di energia elettrica da fonti rinnovabili in Italia, e speriamo che al 2035 questo sarà una realtà, a quel punto potremmo dire di avere ridotto fortemente tutte le emissioni che arrivano dal settore dell'edilizia.

Gli incentivi alle ristrutturazioni, ovvero i bonus, degli ultimi decenni sono serviti a ridurre le emissioni?

Sono serviti intanto a fare emergere dal nero e in termini di maggiori entrate fiscali per il Paese, che già non è poco. Grazie alla cessione del credito oggi l'impatto positivo riguarda inoltre non più solo le famiglie che potevano permettersi i lavori anticipando i soldi ma anche le altre. Sul 110% però va detto che c'è stata una narrazione mediatica distorta che ha portato a togliere il bonus mentre la maggior parte delle truffe è avvenuta sul bonus facciate e sull'ecobonus 65%, dove non c'erano massimali e non c'erano i controlli previsti invece per il Superbonus. Rischiamo che questa campagna contro il 110% faccia venir meno quel sistema di incentivazione che è fondamentale per permettere all'Italia il rispetto di quanto previsto dalla direttiva europea sulle case green. È una grande sfida per permettere alla filiera dell'edilizia di non dover andare a costruire nuove case

e nuovi condomini. Se non organizziamo per tempo un sistema per poter incentivare rischiamo di arrivare tardi e l'Europa, come è noto, i ritardi non li ammette quindi rischiamo anche di pagare le multe.

Gli obiettivi europei sulla casa però vengono descritti quasi come una patrimoniale.

La verità è che le regole europee consentiranno di non pagare più la patrimoniale che paghiamo da anni e che sta nelle bollette dell'elettricità e del gas che sono molto onerose, quindi bisogna cambiare.

Ci può dare qualche consiglio pratico che chiunque può adottare o portare in assemblea di condominio per rendere più efficienti i nostri palazzi?

Beh intanto installare pannelli fotovoltaici è molto semplice oggi, sulle attività di edilizia libera sono state fatte fortunatamente delle semplificazioni e questo riduce le bollette. Poi l'illuminazione negli spazi comuni con lampadine a basso consumo e sicuramente i pannelli fotovoltaici plug-in per chi ha un balcone assolato. Una cosa che però vorrei davvero consigliare però sono le comunità energetiche rinnovabili che oggi possono essere realizzate anche solo da una parte dei condomini o addirittura da un condomino da solo e che consentono

di partecipare anche del ritorno economico della produzione di energia rinnovabile.

È un fenomeno in crescita?

Assolutamente sì, anche se ci sono ancora un po' di orpelli burocratici che stiamo cercando di far rimuovere. Ma ci sono centinaia di comunità energetiche che stanno nascendo nelle città italiane. Il Comune di Roma, ad esempio, sta promuovendo 15 comunità energetiche rinnovabili e solidali nei 15 municipi della città. Ma anche molte parrocchie lo stanno facendo con pannelli sui loro tetti.

Nel suo condominio è riuscito a far approvare qualche proposta?

Ho chiesto di realizzare l'impianto fotovoltaico sul tetto ma l'assemblea condominiale è stata un po' timida. La verità è che c'è una resistenza diciamo psicologica che in alcuni casi è anche più forte di quella burocratica. Poi nel mio condominio ci sono tante persone anziane che magari fanno un po' più di fatica non solo a comprendere il senso della iniziativa, ma anche a fronteggiare dei costi. Sicuramente però tornerò presto alla carica. ▲



LE SFIDE LEGALI DELL'INTELLIGENZA ARTIFICIALE

Quali sono i limiti all'utilizzo delle nuove tecnologie e in che direzione si muove la legislazione.

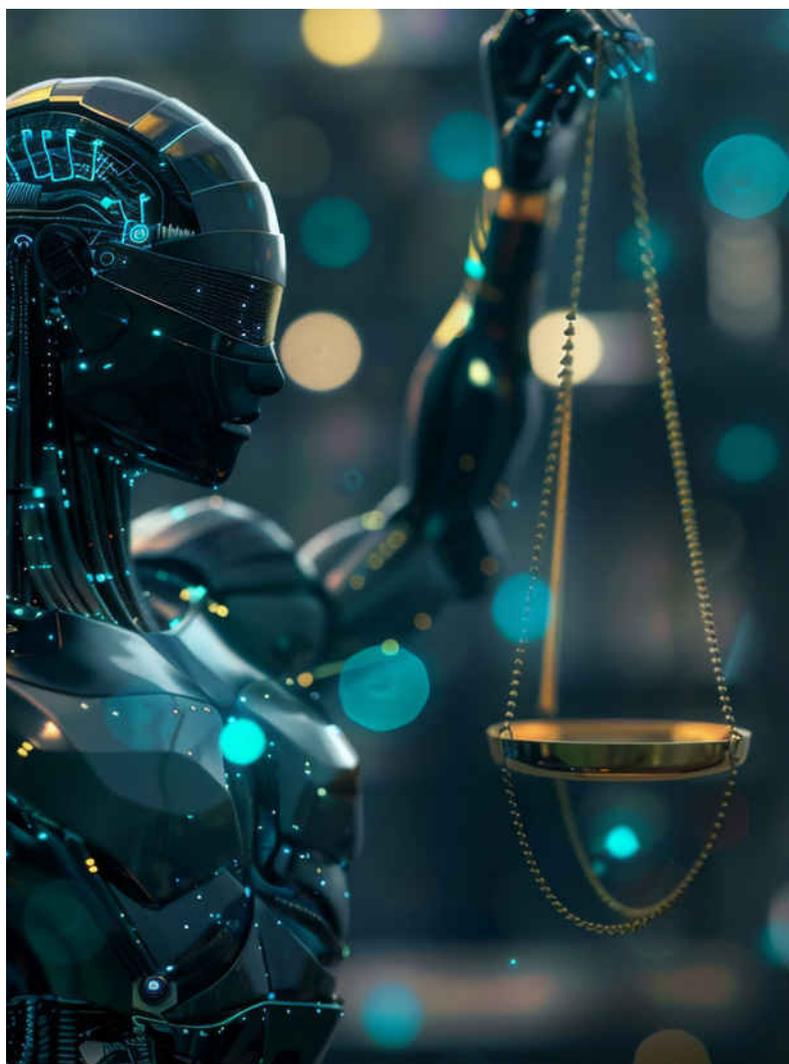
L'intelligenza artificiale sta entrando sempre più a far parte della nostra vita quotidiana, con applicazioni tese al miglioramento di diverse attività lavorative, il cui elenco è vastissimo ed in continuo ampliamento, dall'utilizzo ludico come le innumerevoli app gestibili da smartphone e pc, alla dimensione residenziale, con applicazioni di domotica nelle case, in grado di gestire autonomamente alcune funzioni.

Di riflesso stanno prendendo piede anche le prime applicazioni nel settore condominiale, dal grande potenziale e portatrici di numerosi vantaggi e alcuni lati oscuri. In questo articolo tratteremo solo degli aspetti legali che tutto ciò comporta.

In ambito giuridico è aperto il **tema della responsabilità**, da attribuire correttamente in caso di errori o malfunzionamenti dei sistemi di IA e conseguenti procedure di intervento, con l'analisi tra costi e benefici, dal momento che l'implementazione di tali sistemi può richiedere investimenti iniziali anche significativi.

LA REGOLAMENTAZIONE GIURIDICA DELL'IA

Attualmente, in Italia non esiste una legge specifica, ma è stato emanato il regolamento UE 2024/1689 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 13 giugno 2024, che stabilisce regole armonizzate sull'intelligenza artificiale, introducendo il primo quadro giuridico globale in assoluto sull'IA a livello mondiale.



di Fabrizio Pacileo,
avvocato
avv.fabriziopacileo@gmail.com



L'obiettivo delle norme è promuovere l'utilizzo dell'IA in modo affidabile in Europa, considerando che tutti i sistemi di IA **possono essere pericolosi** per diversi aspetti; senza affrontare in questa sede il tema dei singoli aspetti, che richiederebbe una lunga analisi, possiamo brevemente dire che la

cosiddetta legge sull'IA vieta alcune pratiche atte a manipolare e trarre in inganno, ad attribuire un punteggio sociale, a creare specifiche categorie in base a dati biometrici, al prelevamento ed utilizzo di materiale dal web o altri canali per creare o espandere database di riconoscimento facciale, il riconoscimento delle emozioni nei luoghi di lavoro e negli istituti di istruzione.

Il regolamento europeo andrà ad integrare la normativa domestica attualmente in vigore. In primis il **codice della privacy** (dlgs. 196/2003), che detta i principi generali per il trattamento dei dati personali, inclusi quelli raccolti tramite sistemi di IA, stabilendo principi di finalità, proporzionalità, minimizzazione dei dati e conservazione limitata. C'è poi il GDPR (Reg. UE 2016/679), che ha introdotto quale ulteriore obbligo per il trattamento dei dati personali, la necessità di ottenere il consenso esplicito degli interessati e di fornire informazioni chiare e trasparenti sull'utilizzo dei dati. Infine il decreto legislativo 101/2018, di attuazione del GDPR, che introduce disposizioni specifiche in materia di videosorveglianza, un aspetto particolarmente rilevante per l'utilizzo di **telecamere intelligenti** nei condomini.

Non dimentichiamo, poi, che tutti i rapporti tra condomini sono regolati dal nostro codice civile (del 1942!), che definisce le responsabilità dell'amministratore, che potrebbe essere chiamato a rispondere di eventuali violazioni della privacy o altri

“In Italia non esiste una legge specifica, ma è stato emanato il regolamento UE 2024/1689 del Parlamento Europeo”

danni causati dall'utilizzo di sistemi di AI.

Richiamando alcuni esempi di applicazione prima esposti, consideriamone le implicazioni legali, per cui occorre fornire adeguata informativa ai condomini, ottenerne il consenso, nominare un

responsabile del trattamento dei dati, al fine di garantire che le immagini non vengano utilizzate per finalità diverse da quelle di sicurezza e che vengano conservate correttamente e **non cedute a terzi** per finalità diverse, potendosene ricavare dati sulle abitudini di vita dei condomini.

Sicuramente i condòmini dovranno ricevere informazioni sulla corretta individuazione delle responsabilità dell'amministratore e dei fornitori di sistemi di AI, in caso di violazioni della privacy o altri danni, modalità chiare di ottenimento del consenso al trattamento dei dati personali, con obblighi di informazione dettagliati sull'utilizzo dei dati raccolti tramite detti sistemi, promuovendo la conoscenza e la consapevolezza dei condomini in merito ai rischi e alle opportunità dell'AI, nonché ai loro diritti in materia di privacy, dato che i sistemi di AI possono essere vulnerabili ad attacchi informatici, con il rischio di compromettere dati sensibili e la sicurezza degli edifici. L'intelligenza artificiale rappresenta una grande opportunità per migliorare la gestione dei condomini e la qualità della vita dei residenti, tuttavia, è fondamentale affrontare le sfide che la stessa pone sul piano etico, legale e sociale connesso al suo utilizzo, garantendo la trasparenza, la sicurezza e il rispetto della privacy. Solo in questo modo sarà possibile sfruttare appieno i benefici dell'IA, creando condomini più efficienti, sicuri e sostenibili.



ASCENSORI INTELLIGENTI

Grazie ai sensori già in commercio la sicurezza può essere monitorata anche a distanza con software in grado di anticipare i guasti. Più sicurezza e bollette più leggere.

Anche gli ascensori stanno vivendo una rivoluzione con l'introduzione dei software di intelligenza artificiale agli strumenti del mestiere. L'IA offre opportunità significative per i manutentori con grandi benefici per gli amministratori di condominio e per gli utenti finali. Grazie a sistemi avanzati di monitoraggio e **analisi predittiva**, i tecnici possono ottimizzare le loro prestazioni, ridurre i costi di manutenzione ma soprattutto migliorare la sicurezza e l'affidabilità degli impianti.

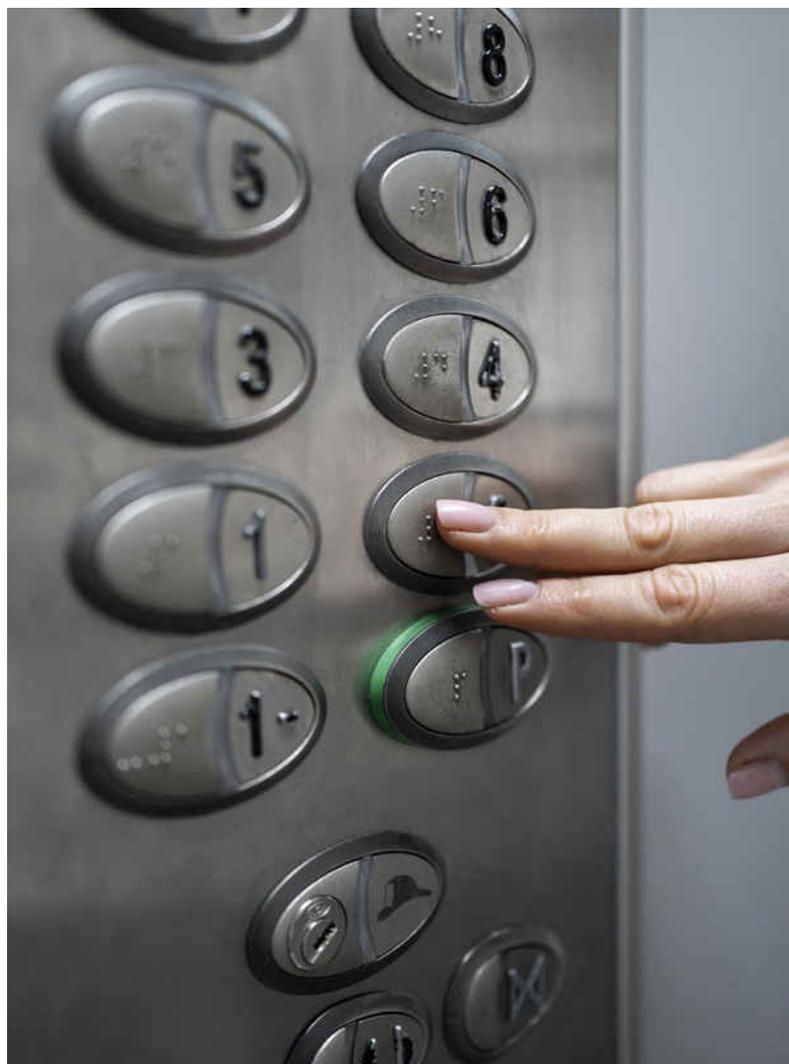
Vediamo come tutto ciò è possibile. Innanzitutto, esaminiamo come l'IA può migliorare la manutenzione degli ascensori

CONTROLLO A DISTANZA

L'adozione dell'intelligenza artificiale permette di monitorare in tempo reale lo stato dell'ascensore attraverso **sensori intelligenti** che raccolgono dati sulle prestazioni e l'usura dei componenti. Parliamo di strumenti in gran parte già presenti sugli impianti di nuova generazione. Consente al manutentore tramite controlli da remoto, di tenere **sempre sotto controllo l'impianto** in questione e di automatizzare le diagnosi dei problemi, riducendo il tempo necessario per individuare e risolvere le anomalie.

I BENEFICI DELL'IA

L'IA se ben gestita e **sempre supportata da controlli regolari** e periodici da parte di chi svolge il servizio



di Andrea Pagliaroli,
manutentore ascensorista
keylift.italia@gmail.com



di manutenzione impianti “in ottemperanza al DPR 162/99”, potrà evitare interventi straordinari costosi ottimizzando la durata dei componenti, programmando la loro sostituzione nel momento più opportuno, migliorando l’allocazione delle risorse. È decisivo investire oggi nella **formazione dei tecnici manutentori** per interpretare i dati e massimizzare i benefici delle tecnologie IA, avendo così sempre personale formato e pronto alla risoluzione delle problematiche al momento opportuno.

L’introduzione dell’IA nei processi di manutenzione richiede, però, alcuni costi iniziali da sostenere per i condomini, necessari per l’**installazione di sensori e dispositivi IoT** per raccogliere dati in tempo reale, cosa non completamente realizzabile su impianti di vecchia generazione, ma ampliabile nel tempo con sostituzione delle vecchie apparecchiature, integrandole con altre di nuova concezione, nelle quali sarà più facile la collocazione ed installazione di tali sensori. Tutto ciò d’altro canto porterà a una maggiore sicurezza e affidabilità degli impianti in manutenzione.

Infatti, l’intelligenza artificiale potrà **individuare rischi potenziali** prima che causino incidenti, potrà garantire un monitoraggio costante delle prestazioni, segnalando eventuali problemi in tempo reale. Ma soprattutto potrà **migliorare la gestione delle emergenze**, fornendo indicazioni precise agli operatori.

L’implementazione dell’intelligenza artificiale nella manutenzione degli ascensori, rappresenta un passo avanti fondamentale per migliorare efficienza, sicurezza e **ridurre i costi per i condomini**.

Per i manutentori, tutto questo potrà significare **meno chiamate** per fermo ascensore e meno interventi imprevisti, una gestione più efficace degli impianti e un valore aggiunto per i clienti.

Per gli amministratori di condominio, che si avvarranno di manutentori che utilizzano questi sistemi di prevenzione, un problema in meno da affrontare nella quotidianità e la possibilità di garantire un servizio migliore e più performante ai propri clienti.

Per i condomini una maggior sicurezza e funzionalità degli impianti, con minor esborso di somme di denaro e la conseguente **riduzione della bolletta condominiale**.

Investire in queste tecnologie è una scelta strategica per il futuro della manutenzione degli ascensori condominiali che porterà benefici a tutti. Ribadiamo ancora che sarà sempre fondamentale e necessaria sugli impianti ascensori, la regolarità dei controlli periodici da parte di chi svolge il servizio di manutenzione impianti “in ottemperanza al DPR 162/99”.

Certifica la tua professionalità di amministratore condominiale PERCHÉ MERITI DI PIÙ



**IMPIANTI
ASCENSORE**



**IMPIANTI
ELETTRICI**



**APPARECCHI
DI SOLLEVAMENTO
COSE/PERSONE**



**PORTE E CANCELLI
AUTOMATICI**



LINEE VITA



**IMPIANTI
FOTOVOLTAICI**



**ANALISI
ACQUE POTABILI**



**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**



**CERTIFICAZIONE
AZIENDALE
E PROFESSIONALE**

E.L.T.I.

ELTI ha ottenuto, come primo ente in Italia, l’accreditamento da parte di ACCREDIA quale organismo di certificazione del personale relativo alla figura dell’Amministratore Condominiale Immobiliare secondo la norma UNI 10801. La certificazione UNI 10801, che risponde ai requisiti della Legge N° 4 del 14/1/2013 professioni organizzate in ordini e collegi, prevede:

- l’iscrizione del nominativo dell’amministratore certificato nel Registro Nazionale Accredia degli Amministratori Condominiali accreditati
- il marchio digitale
- il certificato di accreditamento con scadenza triennale

Come Funziona

Scarichi e compili dal sito www.elti.it nella sezione Certificazione Figure Professionali la domanda di Certificazione e la invii, con tutti gli allegati richiesti, via e-mail a: eltisrl@tin.it o eltdivisionepersonale@eltionline.it. Provvederemo subito a contattarla per l’inserimento del suo nominativo nella prima sessione di esami disponibile.

DAI VALORE ALLA TUA PROFESSIONALITÀ! DIVENTA AMMINISTRATORE CERTIFICATO UNI 10801 CON ELTI

E.L.T.I. S.r.l. - Via Angelo Bargonì, 8 - 00153 Roma
Tel. 06/58334362 - 06/58333491 - Telefax 06/58345440 - www.elti.it - eltisrl@tin.it

RIVOLUZIONE IA NELL'IMMOBILIARE

Capire in anticipo gli immobili che aumenteranno di valore piuttosto che quelli più adatti da proporre ai clienti. L'IA ha rivoluzionato il real estate ma dovrà essere guidata da regole etiche e dall'esperienza dei professionisti.



di Francesco Fasanella,
MRICS, Property Developer and Investor
f.fasanella@habitatinvestments.co.uk
www.habitatinvestments.co.uk



L' intelligenza artificiale sta rivoluzionando il settore immobiliare, offrendo nuove opportunità per investitori, professionisti del settore, acquirenti e inquilini. Grazie alla crescente potenza di calcolo e all'evoluzione degli algoritmi, l'IA sta diventando un elemento chiave nella gestione, valutazione e compravendita degli immobili, portando maggiore efficienza, precisione e trasparenza nei processi.

Negli ultimi anni, le applicazioni dell'IA nel Real Estate si sono moltiplicate, andando ben oltre la semplice automazione di compiti ripetitivi. I modelli di machine learning analizzano enormi quantità di dati per **prevedere le tendenze del mercato**, ottimizzare i processi decisionali e personalizzare l'esperienza degli utenti. Inoltre, l'integrazione di IA con tecnologie come blockchain, Internet of Things (IoT) e realtà aumentata sta ridefinendo il modo in cui le proprietà vengono acquisite, gestite e commercializzate.

Il settore immobiliare, tradizionalmente noto per la sua lentezza nell'adottare innovazioni tecnologiche, sta ora vivendo una trasformazione senza precedenti. Professionisti e investitori si affidano sempre più a strumenti basati sull'intelligenza artificiale per analizzare

le opportunità di investimento, **stimare il valore** degli immobili con maggiore precisione e migliorare l'esperienza complessiva per gli acquirenti e gli inquilini. Questa evoluzione, tuttavia, pone anche interrogativi su temi come la privacy dei dati, la regolamentazione e l'impatto etico dell'automazione delle decisioni.

In questo articolo, esploreremo le diverse applicazioni dell'IA nel real estate, approfondendo come questa tecnologia rivoluzionaria stia ridefinendo il settore e quali scenari futuri possiamo aspettarci in termini di innovazione e regolamentazione.

PREVEDERE L'AUMENTO DEL VALORE DI UNA CASA

Uno degli impatti più significativi dell'intelligenza artificiale nel settore immobiliare riguarda l'analisi avanzata dei dati e la capacità di prevedere le tendenze di mercato. I modelli di apprendimento automatico, elaborando enormi quantità di dati storici e in tempo reale, permettono di identificare schemi e correlazioni che altrimenti sfuggirebbero agli analisti umani.

Le piattaforme di IA per il real estate possono raccogliere e analizzare dati da diverse fonti, tra cui transazioni passate, **dinamiche del mercato locale**, fluttuazioni economiche, demografia e persino **fattori climatici**. Grazie a queste informazioni, gli investitori e i professionisti del settore possono prendere decisioni più informate, riducendo i rischi e massimizzando i rendimenti.

Un aspetto fondamentale di questa tecnologia è la capacità di elaborare modelli predittivi. Questi algoritmi possono **stimare il valore futuro di un immobile**, prevedere la domanda in una determinata area e suggerire le migliori strategie di acquisto o vendita. Ad esempio, se un quartiere sta vivendo una crescita nelle infrastrutture e nei servizi, un modello **IA può prevedere un aumento del valore delle proprietà** nei prossimi anni, consentendo agli investitori di agire tempestivamente.

Numerose ricerche accademiche e rapporti di settore hanno evidenziato come l'uso dell'AI nelle previsioni di mercato possa migliorare significativamente l'accuratezza delle valutazioni e ridurre l'incertezza nelle operazioni immobiliari. Tuttavia, queste tecnologie devono essere integrate con valutazioni qualitative ed esperienze di mercato per evitare eccessive dipendenze dagli algoritmi.

Infine, l'adozione dell'AI nel Real Estate non è priva di sfide. La qualità dei dati, la necessità di trasparenza negli algoritmi e la regolamentazione in costante evoluzione sono elementi che devono essere affrontati per garantire un **utilizzo equo** ed efficace di queste tecnologie nel settore.

Inoltre, l'uso dell'intelligenza artificiale nelle valutazioni immobiliari sta cambiando radicalmente il modo in cui vengono determinati i valori degli immobili. Gli **Automated Valuation Models (AVM)** utilizzano algoritmi avanzati per analizzare una vasta gamma di variabili, tra cui dati storici di vendita, caratteristiche degli immobili e tendenze di mercato, fornendo stime più rapide ed efficienti rispetto ai metodi tradizionali.

LA DUE DILIGENCE FATTA CON L'IA

Oltre alla valutazione, l'IA gioca un ruolo fondamentale nella **due diligence** immobiliare. Grazie alla capacità di analizzare enormi quantità di documenti in tempi ridotti, gli algoritmi possono individuare eventuali rischi legali, **discrepanze** nei contratti e problemi di conformità normativa. Questo riduce significativamente il rischio di errori umani e velocizza il processo di transazione.

L'IA sta anche migliorando l'efficienza nelle operazioni di compravendita e gestione delle proprietà. I chatbot avanzati **rispondono alle domande di acquirenti** e inquilini, riducendo il carico di lavoro degli agenti. Gli algoritmi di machine learning ottimizzano il processo di locazione, selezionando i candidati più affidabili attraverso l'analisi dei dati finanziari e dei precedenti contrattuali. Inoltre, i sistemi di manutenzione predittiva, combinando IoT e IA, consentono di identificare in anticipo eventuali problemi strutturali, riducendo i costi di riparazione e migliorando la sicurezza degli edifici. Le

piattaforme basate sull'IA offrono un'esperienza altamente personalizzata per acquirenti e investitori. Gli algoritmi analizzano preferenze e comportamenti di ricerca per **suggerire immobili più adatti alle esigenze degli utenti**. Le visite virtuali basate su intelligenza artificiale, integrate con la realtà aumentata, permettono ai potenziali acquirenti di esplorare le proprietà senza doversi spostare fisicamente, accelerando il processo decisionale.

L'intelligenza artificiale ha anche un ruolo cruciale nella sicurezza degli edifici e nei complessi immobiliari. Sistemi avanzati di riconoscimento facciale e analisi comportamentale permettono di identificare **attività sospette** in tempo reale, garantendo un maggiore controllo degli accessi. Le telecamere intelligenti utilizzano algoritmi **di computer vision per monitorare gli spazi**, aumentando la protezione degli ambienti residenziali e commerciali. L'introduzione dell'IA nella gestione energetica degli edifici consente di ottimizzare il consumo di risorse, grazie a sensori avanzati che regolano **illuminazione, riscaldamento** e climatizzazione in base alle esigenze effettive degli occupanti, riducendo costi e impatto ambientale.

I RISCHI DELL'IA NELL'IMMOBILIARE

Nonostante i numerosi vantaggi, l'uso dell'IA nel settore immobiliare presenta alcune criticità. Il rischio di bias negli algoritmi potrebbe portare a decisioni discriminatorie, specialmente nella selezione degli inquilini o nella valutazione del credito. Inoltre, la gestione dei dati sensibili richiede normative rigorose per garantire la protezione della privacy degli utenti. La regolamentazione è in costante evoluzione e le organizzazioni del settore, tra cui RICS, stanno lavorando per stabilire **linee guida etiche e operative** per l'integrazione dell'IA nel mercato immobiliare. L'adozione di queste tecnologie dovrà necessariamente bilanciare innovazione e responsabilità, assicurando che i benefici siano equamente distribuiti tra tutti gli attori coinvolti.

Se da un lato l'IA offre vantaggi significativi in termini di efficienza, precisione e accessibilità, dall'altro è essenziale affrontare con attenzione le **implicazioni etiche** e regolatorie di questa rivoluzione tecnologica. La chiave per un'implementazione di successo risiede **nell'integrazione equilibrata di IA con l'expertise umana**, sfruttando le potenzialità dell'automazione senza perdere di vista l'importanza del giudizio professionale.

Gli sviluppi futuri dell'IA nel settore immobiliare dipenderanno dalla capacità delle aziende e delle istituzioni di adottare un approccio responsabile, investendo in formazione e garantendo la trasparenza nei processi decisionali. Inoltre, il dialogo continuo tra innovazione tecnologica e regolamentazione sarà cruciale per costruire un ecosistema immobiliare più equo, sostenibile ed efficiente. Con un'adozione consapevole e strategica, l'AI può davvero diventare il motore di un settore più dinamico e resiliente, capace di rispondere alle sfide del futuro con strumenti all'avanguardia. ▲

Sontex
your link to innovative metering



www.sontex.it
info@sontex.it

MB APPALTI GROUP S.R.L.

Oltre 30 anni di esperienza

Costruzioni, ristrutturazioni, interventi di consolidamento statico, realizzazione di impianti e finiture in edilizia pubblica e privata



06 5833 2664



mbappaltigroup@gmail.com



Viale di Trastevere 173, Roma

QUANTO CI AIUTA L'IA MA OCCHIO ALLA PRIVACY

L'impatto dell'intelligenza artificiale nella gestione del condominio: vantaggi, rischi e implicazioni per la privacy.

L'Intelligenza Artificiale (IA) sta rivoluzionando la gestione condominiale, migliorando efficienza e sicurezza, ma sollevando al contempo dubbi sulla questione privacy e protezione dati. Un settore chiave è la videosorveglianza: le telecamere intelligenti **monitorano le aree comuni**, rilevano anomalie e riconoscono volti aumentando la sicurezza. Tuttavia, il **riconoscimento facciale** solleva problemi di conformità all'art. 9 del GDPR che disciplina il trattamento dei dati biometrici.

L'IA è entrata anche nel lavoro amministrativo condominiale, facilitando la redazione dei verbali delle assemblee. Pur semplificandone la gestione questi trattamenti devono rispettare l'art. 8 della Carta dei Diritti UE, garantendo la protezione dei dati personali. L'IA ha migliorato la comunicazione e la gestione dei pagamenti tra amministratori e condomini ma è fondamentale che tali dati siano protetti e il trattamento sia conforme alle normative. Un aspetto critico riguarda le decisioni automatizzate. L'art. 22 del GDPR vieta che un individuo sia sottoposto a **decisioni basate esclusivamente su trattamenti automatizzati** se queste hanno effetti significativi sulla sua vita. Ciò rende problematico l'uso di algoritmi decisionali nel contesto condominiale, come nel caso della videosorveglianza con riconoscimento facciale. L'Unione Europea sta lavorando all'**Artificial Intelligence Act (AIA)** per regolamentare l'uso dell'IA, con particolare



di Luca Basiliotti

tuin@epra.it

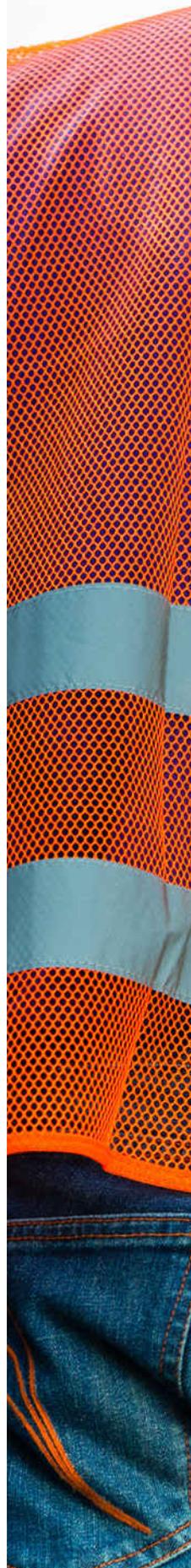
EPRA

EPRA SRL
VIA ANGELO BARGONI, 78 - 00153
ROMA 06/839.70.884 - 389.84.07.161
info@epra.it - www.epra.it



“Il riconoscimento facciale solleva grossi problemi di compatibilità con il GDPR”

attenzione ai rischi per i diritti fondamentali. Quali sono le misure che gli amministratori possono adottare per mitigare i rischi? Quando l'uso dell'IA comporta rischi elevati per i diritti delle persone il passaggio chiave è la **Valutazione d'Impatto sulla Privacy**, obbligatoria ai sensi dell'art. 35 del GDPR. La DPIA aiuta a individuare le criticità e adottare misure di mitigazione. Trasparenza e informazione ai condomini sono essenziali: gli articoli 13 e 14 del GDPR impongono un'informativa chiara sul trattamento dei dati. Altro principio fondamentale da tenere in considerazione è la minimizzazione dei dati (art. 5 del GDPR), che prevede la raccolta solo delle informazioni strettamente necessarie allo scopo. L'art. 32 del GDPR impone inoltre l'adozione di misure adeguate per garantire la sicurezza dei dati trattati. Inoltre, non è da sottovalutare la formazione del personale coinvolto nel trattamento dei dati che deve essere continua. L'art. 29 del GDPR prevede che tutti i soggetti coinvolti siano adeguatamente istruiti per garantire la protezione delle informazioni e ridurre i rischi di violazione. L'adozione dell'IA nella gestione condominiale deve quindi avvenire con un'attenta valutazione dei rischi e il rispetto delle normative, bilanciando innovazione ed esigenze di tutela della privacy. ▲



Ristrutturazione

Il nostro team altamente specializzato è in grado di progettare, costruire e ristrutturare ogni spazio adattandolo perfettamente alle tue esigenze.

I sogni son desideri e noi siamo qui per realizzarli, mattone dopo mattone!

Manutenzione idraulica, termica, edile

Grazie a noi non dovrai più preoccuparti di niente e grazie ai nostri contratti manutentivi ZERO PENSIERI ti godi il tuo spazio sempre perfetto.

Scegli la formula più adatta a te!

Il bello dei nostri contratti? Che puoi pagarli in un'unica soluzione, due soluzioni o in comode rate mensili e che puoi personalizzarli in base alle tue esigenze grazie ai nostri "flexible packages".

Pulizie e sanificazioni

In collaborazione con la Clean Condomini ti offriamo tutti i servizi di pulizia e sanificazione professionale.

Per uno spazio sempre accogliente e sicuro prova la nostra formula "Sanificazione low cost & HIGT PERFORMANCE".

Disinfestazioni, derattizzazioni e deblattizzazioni

Ospiti indesiderati? Non c'è problema ci siamo noi.

Di qualsiasi specie sia il tuo ospite ci pensiamo noi a lui, nel pieno rispetto della natura e delle norme in vigore ti togliamo il problema degli ospiti indesiderati.

SOPRALLUOGO E PREVENTIVO SEMPRE GRATUITI

PRONTO INTERVENTO 24/7
Intervento garantito entro 2 ore dalla segnalazione su tutto il territorio laziale.

C. e F. Vesperini Srls

Sede legale: Via Tomacelli 103 - 00186 Roma

P.IVA. 13768781000 - C.F. 13768781000

Tel & WhatsApp 3356866108

info@cefvesperini.com

www.cefvesperini.com

  cefvesperini

Per richieste di pronto intervento:

Tel & WhatsApp 3356866108

prontointervento@cefvesperini.com

Richiesta di pronto intervento da sito

SE IL MENTAL COACH LO FA L'IA

Non c'è solo la gestione degli affari condominiali in ballo ma anche il benessere mentale dei condomini e dei loro rapporti.

L'intelligenza artificiale (IA) è uno dei temi più discussi e, al contempo, affascinanti del nostro tempo. L'IA non è solo una questione di robot futuristici o di algoritmi complessi; è una tecnologia che sta profondamente cambiando ogni settore della società, dal business alla sanità, dall'educazione alla gestione delle risorse umane. In particolare, l'intelligenza artificiale sta emergendo come uno strumento cruciale nel campo dello **sviluppo personale e organizzativo**.

L'IA può essere anche uno strumento potente per supportare un **mental coach** o facilitare lo sviluppo personale all'interno di un condominio. L'intelligenza artificiale si riferisce alla capacità delle macchine di simulare funzioni cognitive umane come il pensiero, l'apprendimento, il riconoscimento del linguaggio e la risoluzione dei problemi. Più precisamente, l'IA è composta da algoritmi avanzati e tecnologie che permettono alle macchine di **apprendere autonomamente** da grandi quantità di dati e di evolvere in risposta a nuove informazioni.

Esistono diverse tipologie di IA, ma due delle categorie più importanti sono l'**IA debole**: progettata per compiere compiti specifici, come il riconoscimento vocale o l'elaborazione di dati. È l'IA che troviamo oggi nella maggior parte delle applicazioni quotidiane, come Siri o Google Assistant. E **IA forte**, che imita il pensiero umano in modo più generale e può, teoricamente, svolgere qualsiasi attività cognitiva. Sebbene ancora lontana dalla realtà, l'IA forte è l'oggetto di studio per



di Alfredo Spalletta,
Professional Coach e Mentore ICF
alfredo.spalletta@gmail.com



“*Si potrebbero creare sessioni di meditazione guidata, tecniche di rilassamento o esercizi di gratitudine*”

molti ricercatori.

L'adozione dell'intelligenza artificiale nelle organizzazioni è ormai una realtà consolidata. Molte aziende stanno utilizzando l'IA per migliorare i propri processi interni, ridurre i costi e ottimizzare la gestione delle risorse.

In questo articolo parliamo di uno degli ambiti più evidenti in cui l'IA sta facendo la differenza, cioè quello applicato nella **gestione delle risorse umane e dei conflitti in condominio**. Grazie a strumenti di intelligenza artificiale, le aziende possono automatizzare il processo di selezione dei candidati, analizzare il loro profilo attraverso le informazioni fornite nei CV e nelle interviste, e persino prevedere come potrebbero comportarsi nel contesto lavorativo. Questo aiuta a fare scelte più consapevoli e a ridurre il rischio di errori di valutazione.

Inoltre, l'IA sta cambiando la gestione del talento e della performance. Le piattaforme di apprendimento basate sull'intelligenza artificiale sono in grado di creare percorsi di formazione personalizzati per i dipendenti, ottimizzando l'apprendimento e migliorando le performance. Gli strumenti di IA possono raccogliere feedback in tempo reale, analizzare i punti di forza e le aree di miglioramento dei singoli, e fornire suggerimenti pratici su come sviluppare competenze chiave per la crescita professionale.

Nel campo dello sviluppo personale, l'intelligenza artificiale sta aprendo nuove possibilità, sia per le singole persone che per le organizzazioni. Grazie all'analisi dei dati, l'IA può supportare l'individuo nel monitorare e analizzare i propri progressi, suggerendo strategie personalizzate per il raggiungimento degli obiettivi.

Alcuni strumenti di **sviluppo personale** basati sull'IA sono in grado di utilizzare algoritmi per analizzare le risposte e i comportamenti degli utenti, permettendo un feedback oggettivo che può essere utilizzato per migliorare i risultati. Questi strumenti sono pensati per offrire supporto continuo, anche al di fuori di sessioni di formazione o di consulenza, e per fornire esercizi pratici, consigli personalizzati e incoraggiamento in tempo reale.

L'IA può anche essere utilizzata per analizzare grandi volumi di dati e comprendere i modelli comportamentali, aiutando a identificare le cause dei **blocchi emotivi o mentali** che impediscono all'individuo di raggiungere i propri obiettivi. Questo approccio aiuta a focalizzare

l'attenzione su aree specifiche del percorso di sviluppo e ad adottare strategie più mirate.

Sebbene l'intelligenza artificiale stia già dimostrando il suo enorme potenziale in diversi ambiti, il suo futuro appare ancora più promettente. Con l'evoluzione dei modelli di apprendimento automatico, le macchine saranno in grado di gestire compiti ancora più complessi e di interagire in modo più naturale con gli esseri umani.

Nel contesto dello **sviluppo personale**, ci aspettiamo che l'IA continui a svolgere un ruolo sempre più significativo, fornendo supporto individualizzato e aiutando le persone a migliorare le proprie competenze cognitive, emotive e sociali.

Nel contesto organizzativo, l'adozione dell'intelligenza artificiale porterà a una maggiore automazione, ma anche a una più stretta collaborazione tra esseri umani e macchine, con l'IA che agisce come un alleato nella presa di decisioni e nella crescita aziendale.

Ma in ambito condominiale cosa può apportare?

Tralasciando le applicazioni che possono essere effettuate nella gestione dello studio di un amministratore di condominio (che trovate in uno specifico articolo in questo numero) qui ci occuperemo dei condomini.

L'IA PER I CONDOMINI

Innanzitutto, l'IA potrebbe aiutare i condomini nella **gestione dei conflitti** offrendo soluzioni o consigli immediati basati su tecniche di negoziazione oltre che aiutare ad analizzare messaggi o email tra condomini per identificare toni conflittuali e suggerire modi più diplomatici di rispondere.

Volendo andare più in profondità si potrebbero creare, con l'ausilio di un mental coach sessioni di meditazione guidata, **tecniche di rilassamento o esercizi di gratitudine** personalizzati per migliorare il benessere mentale dei residenti. Ci consentirebbe inoltre di analizzare i progressi personali dei condomini (ad esempio, attraverso questionari o attività) e fornire suggerimenti su come migliorare le loro abitudini o interazioni.

In sintesi, l'intelligenza artificiale non è solo una tecnologia avveniristica, ma una realtà che sta già cambiando il modo in cui lavoriamo, impariamo e ci sviluppiamo. Nel contesto dello sviluppo personale e organizzativo, l'IA rappresenta una risorsa straordinaria per creare esperienze più personalizzate, efficaci e in linea con gli obiettivi individuali. La sfida per il futuro sarà quella di integrare questa potente tecnologia in **modo etico e consapevole**, per massimizzare il suo impatto positivo e migliorarne l'accessibilità.

L'intelligenza artificiale è destinata a rivoluzionare ogni aspetto della nostra vita e, se utilizzata correttamente, potrà essere un alleato prezioso nel raggiungimento di un futuro più efficiente, creativo e soddisfacente. ▲



I B&B E IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Torniamo su un punto molto discusso in questi mesi e su cui i lettori ci chiedono un parere legale. Quando è possibile da parte del condominio vietare l'apertura di un B&B. È certamente possibile ma in casi molto precisi e abbastanza rari.

Spieghiamo fin da subito che il regolamento di un condominio può vietare che un proprietario destini il proprio immobile all'esercizio di un'attività di B&B. Deve, tuttavia, trattarsi di un **regolamento condominiale contrattuale** che sia stato adottato dall'originario costruttore dello stabile e **accettato espressamente dai singoli acquirenti**, nei rispettivi atti di acquisto ovvero per esser stato adottato con il consenso unanime di tutti i condomini.

Un tal regolamento, di natura negoziale, può pertanto porre limitazioni al diritto proprietà del singolo condomino laddove tale limitazione sia funzionale a preservare il pacifico godimento delle altre unità condominiali oppure delle parti comuni dell'edificio.

Un regolamento condominiale di tal fatta potrebbe vietare o limitare le facoltà di disposizione delle singole unità immobiliari soltanto laddove esso contenga una clausola che, in maniera precisa e puntuale, limiti ovvero vieti al singolo condomino d'assegnare al proprio appartamento una diversa destinazione d'uso.

Ecco che, allora, alla presenza dei suddetti requisiti una clausola simile inserita all'interno di un regolamento contrattuale potrebbe, per esempio, proibire al singolo proprietario di destinare il proprio



di Filippo Simone Zinelli e Giovanni Stampone
avvocati

f.zinelli@lawtaxgovernance.com

immobile **all'esercizio di un'attività commerciale**. L'orientamento giurisprudenziale è tale per cui *“... l'interpretazione dei regolamenti condominiali di origine contrattuale [...] richiede al fine della individuazione di limiti all'utilizzo dei beni di proprietà esclusiva, che siano adoperate espressioni non equivoche, occorrendo che una limitazione al diritto di proprietà derivi da una precisa volontà del predisponente il regolamento...”*. (Cass. Civ., Sez. II, Sentenza n. 21307 del 20 ottobre 2016).

Se ne deduce che la clausola contenuta nel regolamento condominiale deve essere formulata dal punto di vista letterale con espressioni chiare, non equivoche, che riveli **la chiara e manifesta volontà del consesso condominiale** di limitare ovvero vietare che gli immobili de quibus siano destinati a usi diversi.

L'ORIENTAMENTO DELLA CASSAZIONE

Quanto esposto è corroborato, in parte, dalla stessa posizione della giurisprudenza di legittimità. Infatti, in seno alla stessa giurisprudenza della suprema corte, si registravano due diversi indirizzi. Secondo il primo, l'espressione contenuta in un regolamento condominiale contrattuale, che sancisca il divieto di adibire le unità immobiliari all'esercizio di attività commerciali, sarebbe sufficiente a ricomprendere in tal divieto **anche l'attività di affittacamere**, e ciò perché anche

“*Il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini*”

quest'ultima sarebbe assimilabile a un'attività alberghiera, perciò di natura commerciale.

In questa direzione, si afferma che *“... tale attività, pur differenziandosi da quella alberghiera per sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico...”*. (Cass. Civ., Sez. II, Ord. n. 21562 del 7 ottobre 2020).

Posto che l'attività commerciale di affittacamere può esser assimilata anche a quella di un B&B, le ragioni sottese alla citata pronuncia dei giudici si rinvergono nelle considerazioni di natura oggettiva, vale adire nella cessione in godimento del locale, della somministrazione di luce ed acqua, nella prestazione di servizi personali, di servizi complementari, come la fornitura di biancheria per



la stanza e per il bagno.

A tale indirizzo se ne contrappone un altro, di natura maggioritaria, a mente della quale il regolamento condominiale contrattuale può porre limiti alla facoltà di disposizione delle unità immobiliari laddove sia previsto da una clausola che, espressamente, vieti l'esercizio di determinate attività nel condominio anche mediante un'elencazione dei pregiudizi che si vogliono evitare.

A tal riguardo, la suprema corte stabilisce che *"...il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentate intende impedire..."*. Cass. Civ., Sez.II, sentenza n. 21307 del 20 ottobre 2016, cit.).

Ne consegue, che la clausola di un regolamento condominiale potrebbe vietare l'attività di B&B soltanto laddove essa, in maniera espressa e puntuale, stabilisca il divieto per i singoli condomini proprietari di adibire il proprio immobile a una destinazione diversa.

Ed è altresì da notare che una clausola che vieti il cambio di destinazione d'uso dell'immobile non è tale da vietare, implicitamente, anche l'attività di B&B, in quanto, come precisato dalla stessa giurisprudenza, l'esercizio di tale ultima attività non comporta affatto il cambio di destinazione dell'immobile.

Valga in tal senso che *"...la disposizione regolamentare, tenuto conto che la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per l'utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di B&B [...] non precludesse la destinazione delle unità di proprietà esclusiva alla detta attività..."*. (Cass. Civ., Sez. II, Sentenza n. 24707 del 20 novembre 2024).

In altri termini, per vietare che il singolo proprietario adibisca il proprio immobile all'esercizio di un'attività di B&B, è **necessario che il regolamento contrattuale di condominio, tramite una specifica clausola, lo stabilisca in**



maniera chiara e precisa.

Di contro, si rifugge, secondo i principi di diritto elaborati dalla giurisprudenza che abbiamo visto, un'interpretazione estensiva delle clausole contrattuali la cui efficacia si vorrebbe estendere oltre i casi ivi contemplati espressamente.

Tale è anche l'orientamento della giurisprudenza di merito, secondo la quale l'interpretazione di una clausola contrattuale del regolamento che ponga limitazioni o divieti *"...va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alle proprietà individuali, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggette"*. (Trib. Roma, Sez. V, sentenza n. 80 del 4 gennaio 2022).

Nella stessa direzione si precisa che *"...non esiste nella fattispecie alcuno specifico divieto di svolgere, all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, attività di bed and breakfast, limitandosi la norma regolamentare a vietare di destinare dette unità ad un uso diverso da quello di civile abitazione ed essendo la destinazione a civile abitazione presupposto per la destinazione delle stesse ai fini dell'attività commerciale di affittacamere... (...) essendo inammissibile un'interpretazione estensiva della detta norma regolamentare..."*. (Trib. Vicenza, sentenza n. 22 del 3 gennaio 2020).

Orbene, applicando quanto abbiamo visto fin qui, è possibile che all'interno di un condominio un proprietario destini il proprio immobile all'esercizio di un'attività di B&B, ma ciò sarebbe possibile soltanto laddove il regolamento di condominio non lo vieti (parliamo sempre di regolamento contrattuale).

Al fine di vietare l'esercizio di un B&B, pertanto, non può essere sufficiente che la clausola del regolamento condominiale vieti, in via generale, l'esercizio di un'attività commerciale o di affittacamere, in quanto, per i principi di diritto scrutinati in precedenza, tal clausola non può essere oggetto di un'interpretazione estensiva.

I B&B FASTIDIOSI

Laddove poi si evidenzia, in seno al consesso condominiale, che l'esercizio di un'attività di B&B, pur consentita dal regolamento contrattuale, sia di pregiudizio alla quiete del condominio, si potrà chiedere, presso il giudice competente, un provvedimento che inibisca la continuazione di una simile attività, purché si dimostri la ricorrenza di un pregiudizio concreto ed effettivo, anche attraverso la prova testimoniale, che tal attività **nuoce alla quiete dei condomini** oppure che la sua permanenza presenta dei problemi di igiene, di stabilità, di sicurezza. (Trib. Vicenza, sentenza n.

22/2020, cit.).

L'amministratore del condominio, al fine di agire in giudizio per ottenere anche in via d'urgenza un provvedimento inibitorio, è già legittimato ad agire senza che sia necessaria l'investitura da un'apposita deliberazione assembleare.

Con riguardo alla legittimazione ad agire dell'amministratore, in una fattispecie in cui questi domandava l'inibizione dell'esercizio dell'attività di un bar nei locali posti al pian terreno del condominio, la Cassazione ha statuito che *"... curare l'osservanza del regolamento di condominio è compito precipuo affidato dall'art. 1130 c.c. all'amministratore, il quale pertanto è senz'altro abilitato ad agire e a resistere nei pertinenti giudizi, senza che occorra quell'apposita autorizzazione, che è richiesta dalla disposizione richiamata dalla ricorrente soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso..."*. (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 21841 del 25 ottobre 2010).

Infine, trattandosi di materia condominiale, ex art. 5, comma 1, del dlgs. n.28/2010, vige l'obbligo d'esperire il tentativo di mediazione, la cui celebrazione costituisce una condizione di procedibilità della domanda in sede giudiziaria.

QUANDO SI PUÒ BLOCCARE UN B&B

Sulla base delle superiori argomentazioni giuridiche, possiamo giungere alle seguenti conclusioni. Anzitutto, soltanto un **regolamento condominiale di natura contrattuale** può prevedere il divieto che le unità immobiliari dei singoli proprietari siano destinate ad un'attività commerciale ovvero ad un uso diverso da quello di civile abitazione.

Secondariamente, pur alla presenza di tal regolamento, è necessario che esso contempli, attraverso una specifica clausola il divieto che all'interno del condominio si possa esercitare un'attività commerciale di B&B, **mediante un'elencazione delle attività vietate** ovvero indicando i pregiudizi che si vogliono evitare vietando tale esercizio, non essendo consentita un'interpretazione estensiva delle clausole regolamentari.

Laddove, poi, nonostante il divieto regolamentare un condomino abbia destinato la propria unità immobiliare all'esercizio di un B&B ovvero di un'attività commerciale e/o professionale vietata, l'amministratore condominiale è legittimato, ex art. 1130, c.c., ad agire in giudizio al fine di far inibire la continuazione di tal attività, previo esperimento del tentativo di mediazione. ▲



I POTERI DELL'AMMINISTRATORE SENZA INCARICO DELL'ASSEMBLEA

Cosa può fare un amministratore senza aver ricevuto mandato dall'assemblea di condominio? La giurisprudenza ha chiarito in più occasioni che ci sono azioni che sono ritenute lecite senza alcun mandato.

In molti si chiedono quali siano le cause condominiali nelle quali l'amministratore agisce d'ufficio, ossia senza preventiva autorizzazione assembleare, e soprattutto quali siano quelle in cui si avanzano contestazioni legate al difetto di legittimazione attiva.

In tema di legittimazione attiva dell'amministratore di condominio, la giurisprudenza ha delineato con precisione i **confini entro i quali l'amministratore può agire senza necessità di autorizzazione assembleare**. Secondo l'articolo 1130, comma 1, n. 4, del codice civile, l'amministratore ha il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Questo include la possibilità di promuovere azioni giudiziarie volte alla **tutela delle parti comuni**, come le azioni possessorie per la reintegrazione nel possesso di tali parti.

Tuttavia, la legittimazione dell'amministratore a promuovere l'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore, a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, non si estende, in assenza di



di Isidoro Tricarico, avvocato
presidente OGGI CONDOMINIO
redazione@oggicondominio.blog



mandato rappresentativo dei singoli condomini, alla proposizione di azioni risarcitorie relative ai danni subiti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Queste eccezioni vengono avanzate se si ravvisano gli estremi per poter eccepire la carenza di legittimazione, giusto per farlo (ad es. in giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.), non ha senso ed è indice di impreparazione o, forse peggio, di azione dilatoria.

In un'articolata causa risolta dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 26849 del 29 novembre 2013, s'è nuovamente affrontato il tema della legittimazione attiva dell'amministratore di condominio in relazione al concetto di atti conservativi: per quali motivi l'amministratore può far causa ad un condomino (o ad un terzo) al fine di conservare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile da egli gestito.

La Corte, nella pronuncia in esame, ha precisato che il riferimento agli artt. 1130 n. 4 e 1131 c.c. riguarda quelli in vigore prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio (le vecchie norme si applicano a tutte le cause iniziate prima del 18 giugno 2013). Ai fini pratici, c'è da dire, cambia poco: sul punto le norme sono sostanzialmente invariate.

Nel caso di specie l'amministratore richiedeva la **rimozione di una veranda, installata su un balcone, che rovinava l'estetica dell'edificio** oltre che la rimozione di alcuni beni da uno scantinato condominiale e di un motore frigorifero da una parte comune.

Le controparti del condominio, fin dal primo grado, chiedevano venisse accertata la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore in quanto lo stesso aveva agito senza mandato assembleare. Nel grado di appello si vedevano dare ragione in relazione a quelle riguardanti lo scantinato.

La Corte di Cassazione, che ha posto la parola fine alla contesa, ha ritenuto queste doglianze infondate e, come si dice in gergo, cassato con rinvio la sentenza per le parti ritenute illegittime.

Non è stato così per le vetrine. In particolare - si legge in sentenza - con riguardo alla suddetta azione relativa alle vetrine, è stato affermato (cfr. Cass. n. 9378 del 1997; Cass. n. 24391 del 2008 e, da ultimo, Cass. n. 14626 del 2010) che, ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 c.c. (*"ratione temporis" applicabili, nella versione antecedente alla novellazione intervenuta per effetto della legge 11 dicembre 2012, n. 220*), *l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di aperture abusive eseguite, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio"*.

È importante notare che, in alcune situazioni, l'amministratore necessita di una delibera assembleare valida per agire in giudizio, soprattutto quando l'azione non ha una mera finalità conservativa ma implica questioni più complesse o che esulano dalle sue attribuzioni ordinarie.

In sintesi, la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio è riconosciuta per le azioni volte alla conservazione e tutela delle parti comuni dell'edificio, mentre per altre tipologie di azioni, specialmente quelle riguardanti le proprietà esclusive dei singoli condomini, è necessaria una specifica autorizzazione assembleare o un mandato da parte dei proprietari interessati. ▲



LA SCUOLA DI DANZA RESTA IN CONDOMINIO

I giudici hanno dato ragione al proprietario di un immobile commerciale dato in locazione a una scuola di ballo, nonostante le proteste dei vicini.

L'apertura di una scuola di danza in un condominio non può essere vietata in assenza di una chiara disposizione regolamentare che la escluda espressamente. A ribadirlo è il Tribunale di Nocera con la sentenza n. 2529 del 12 novembre 2024, che ha chiarito i criteri interpretativi da adottare nei casi di limitazioni imposte dai regolamenti condominiali.

Il caso

Un condomino aveva richiesto al tribunale di vietare l'utilizzo di due locali, di proprietà di un condomino, come **scuola di danza** e il ripristino delle originarie destinazioni d'uso dei locali, corrispondenti a locale commerciale e deposito, in conformità al regolamento condominiale.

Sosteneva l'attore che tale attività era incompatibile con la destinazione d'uso dell'edificio dell'immobile ed arrecava disturbo agli altri residenti nello stabile. Il proprietario della scuola di danza si costituiva in giudizio sostenendo che il regolamento **non conteneva divieti specifici** che escludessero l'uso dei locali commerciali per svolgere attività di danza.

Inoltre, aveva commissionato una relazione tecnica per determinare i livelli di esposizione al rumore nell'ambiente esterno dalla quale era emerso che rientravano nei limiti previsti dalla normativa. Il tribunale ha ritenuto infondata la pretesa chiarendo che le limitazioni previste nel regolamento condominiale riguardavano l'uso diverso da quello previsto originariamente per i locali ma non specificavano **restrizioni sull'attività di danza** e il divieto di esercitare determinate attività in un condominio deve essere espresso e specifico. **Rigettando** così la domanda.

LE MOTIVAZIONI DEI GIUDICI

Secondo la giurisprudenza di legittimità formatasi in materia *"...il regolamento contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei*

condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà, sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare, ma la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rilevatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze;" (Corte di Cass., ordinanza n.14377/2024, sentenza n. 21307/2016).

Ed invero, secondo l'orientamento costante e univoco della giurisprudenza di legittimità, le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive (nella specie, si tratta del divieto di "destinare i negozi ad uso diverso da quello per i quali sono stati costruiti ed accatastati), costituiscono servitù reciproche e **devono perciò essere approvate** mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi **con il consenso di tutti i condomini**, mentre la loro opponibilità ai terzi acquirenti, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso (n. 5626 del 2002; Cass. n. 4693 del 2001; n. 21024 del 2016; n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022).

Configurandosi tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale può porre limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà **purché enunciate in modo chiaro ed esplicito**, non potendo il regolamento condominiale imporre restrizioni di carattere generico o eccessivamente discrezionale.

Nella fattispecie in esame, la clausola del regolamento condominiale non conteneva limitazioni enunciate in modo chiaro ed esplicito, tantomeno prevedeva un espresso divieto in tal senso, limitandosi a prescrivere generiche restrizioni per le attività ritenute "incompatibili con la tranquillità del condominio". In ragione di tali lacune non si era costituita la servitù reciproca concernente il divieto di adibire i locali di proprietà esclusiva a scuola di danza.

di Luana Tagliolini

giornalista

luanatagliolini@virgilio.it



AGENZIA GENERALE • ROMA S. EMERENZIANA

Da 50 anni le **SOLUZIONI** assicurative
per proteggere la casa, i fabbricati
e non solo...



Groupama ti offre diverse soluzioni assicurative per la protezione del fabbricato, della tua casa e anche per garantirti una protezione personale. In base alle tue esigenze potrai richiedere l'offerta più adatta a te.

VIENI A TROVARCI!

Agenzia Generale - Roma S. Emerenziana s.r.l.

Viale Etiopia, 34 - 00199 Roma Tel. 06 8601663-669 - s.emerenziana@groupama.it



L'INSTALLAZIONE DI UNA **CANNA FUMARIA** NON AUTORIZZATA DAL CONDOMINIO

Una recentissima sentenza di gennaio chiarisce i limiti che deve rispettare un condomino nell'utilizzo delle parti comuni, che devono sempre poter essere utilizzate, anche solo potenzialmente, allo stesso modo dagli altri condomini.



di Di Luigi De Santis,
avvocato
ldesantis@defolaw.com

L'installazione della canna fumaria sulle pareti condominiali è possibile anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea. Il codice civile nell'articolo 1102 c.c. sancisce, infatti, il principio generale in base al quale il condomino ha diritto di utilizzare le cose comuni purché non ne modifichi la destinazione e non impedisca ad altri di farne un pari uso. Tra le parti comuni dell'edificio rientrano anche i muri esterni su cui poggia la canna fumaria. L'installazione di una nuova canna fumaria a servizio esclusivo di un'unità immobiliare in condominio può costituire un'innovazione vietata se compromette il diritto degli altri condomini a un utilizzo paritario delle parti comuni

IL CASO

(Corte di Cassazione, sentenza n. 1756 del 24 gennaio 2025)

Un singolo condomino installava una canna fumaria privata sfruttando un'area già utilizzata per impianti preesistenti.

Tuttavia, il condominio si era opposto, evidenziando che lo spazio disponibile non avrebbe consentito



l'eventuale installazione di ulteriori impianti da parte degli altri condomini, precludendo così la possibilità di un utilizzo equo della superficie comune. La parte attrice, citava in giudizio il condominio convenuto per fare accertare che il muro in cui passava la canna fumaria era **un muro maestro** di proprietà comune dei condomini ex art. 1117 c.c.; che tale muro era gravato da servitù in relazione al passaggio della canna fumaria a servizio dell'appartamento di sua proprietà.

Il tribunale respingeva la domanda. Contro tale decisione lo stesso condomino proponeva appello che veniva rigettato richiamando la corte gli accertamenti dell'ulteriore perizia d'ufficio dai quali era emerso che il muro all'interno del quale era ubicata la canna fumaria era un muro maestro; che la canna fumaria a servizio dell'appartamento presentava un restringimento rilevato all'altezza dell'appartamento sovrastante riconducibile alle esigenze di realizzazione di una scala di accesso al terrazzo e di rinforzo della **sopraelevazione di una veranda**. Per cui la canna fumaria esistente non era utilizzabile secondo la normativa vigente per lo smaltimento dei fumi da combustione e che l'uso della canna fumaria inserita nel muro comune avrebbe

“Ciascuno può servirsi delle parti comuni purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di goderne in egual misura”

anche contrastato con la facoltà di pari uso degli altri condomini dei quattro appartamenti sottostanti ex art. 1102 c.c., non essendovi uno spazio sufficiente per far passare analoghe canne fumarie a servizio di tali appartamenti. Contro tale sentenza, l'appellante proponeva ricorso in

Cassazione che veniva rigettato.

LE MOTIVAZIONI DELLA CASSAZIONE

La Cassazione ha accolto l'orientamento del condominio, ribadendo che l'art. 1102 c.c., che disciplina il “pari uso” delle parti comuni, **impone che ogni condomino possa servirsene** purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di goderne in egual misura.

Se l'installazione di una nuova canna fumaria determina l'impossibilità materiale per altri di fare altrettanto, si configura una violazione di questo principio, rendendo l'intervento illegittimo.

Non è sufficiente, dunque, che l'installazione non pregiudichi la stabilità o il decoro dell'edificio: è essenziale che non limiti, anche solo potenzialmente, il diritto degli altri condomini a un uso simile dello stesso spazio. ▲



INSEGNE E DECORO DEL CONDOMINIO

L'amministratore di condominio, al fine di tutelare il decoro architettonico di un fabbricato, può vietare l'installazione di un'insegna sulla facciata condominiale?

L'installazione di insegne commerciali sulla facciata condominiale è un tema delicato che solleva questioni di legittimità rispetto ai diritti dei conduttori e dei proprietari, al rispetto delle norme condominiali e alla tutela del decoro architettonico di uno stabile condominiale. Affrontiamo qui i profili giuridici e di buon senso, per evitare lunghi e costosi contenziosi giudiziari, relativi ai poteri dell'amministratore di condominio in materia e ai diritti del conduttore di esercitare la propria **attività commerciale** oltre ai poteri che l'assemblea condominiale ha in merito. Esaminiamo, innanzitutto, cosa è previsto dalle norme e dal regolamento condominiale.

Il codice civile all'art. 1102 disciplina l'uso della cosa comune, stabilendo che ogni condomino (e pertanto, per estensione, il conduttore) può utilizzare le parti comuni purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri il pari uso. La **facciata condominiale**, essendo una parte comune (art. 1117 c.c.), rientra in tale disposizione.

Tuttavia, l'installazione di un'insegna può rappresentare una modifica o un'alterazione del



di Mariolina Servino,
Art Director
chanel65.ms@gmail.com

decoro architettonico del fabbricato, elemento tutelato dall'art. 1120 c.c. e dall'art. 1138 c.c. e può trovare delle restrizioni soprattutto nel regolamento condominiale.

Secondo l'art. 1120 del codice civile, è vietata ogni innovazione che possa alterare il decoro architettonico dell'edificio. Le insegne, se realizzate senza criterio, potrebbero compromettere l'armonia estetica del fabbricato ed è **quindi legittimo che il condominio si preoccupi** di limitare l'impatto visivo delle insegne e di predisporre linee guida per garantire uniformità estetica. Tuttavia, tali limitazioni, devono essere **ragionevoli e proporzionate** senza ostacolare eccessivamente i diritti dei singoli.

Il **regolamento condominiale**, soprattutto se è di natura contrattuale, può contenere clausole che vietino espressamente l'installazione di insegne, pubblicità o elementi visivi sulla facciata, oppure può stabilire delle regole riguardanti l'aspetto estetico della facciata, incluse indicazioni specifiche sulle caratteristiche delle insegne (es. dimensioni, materiali, colori). In tal caso,

tale disposizione, vincola anche i conduttori.

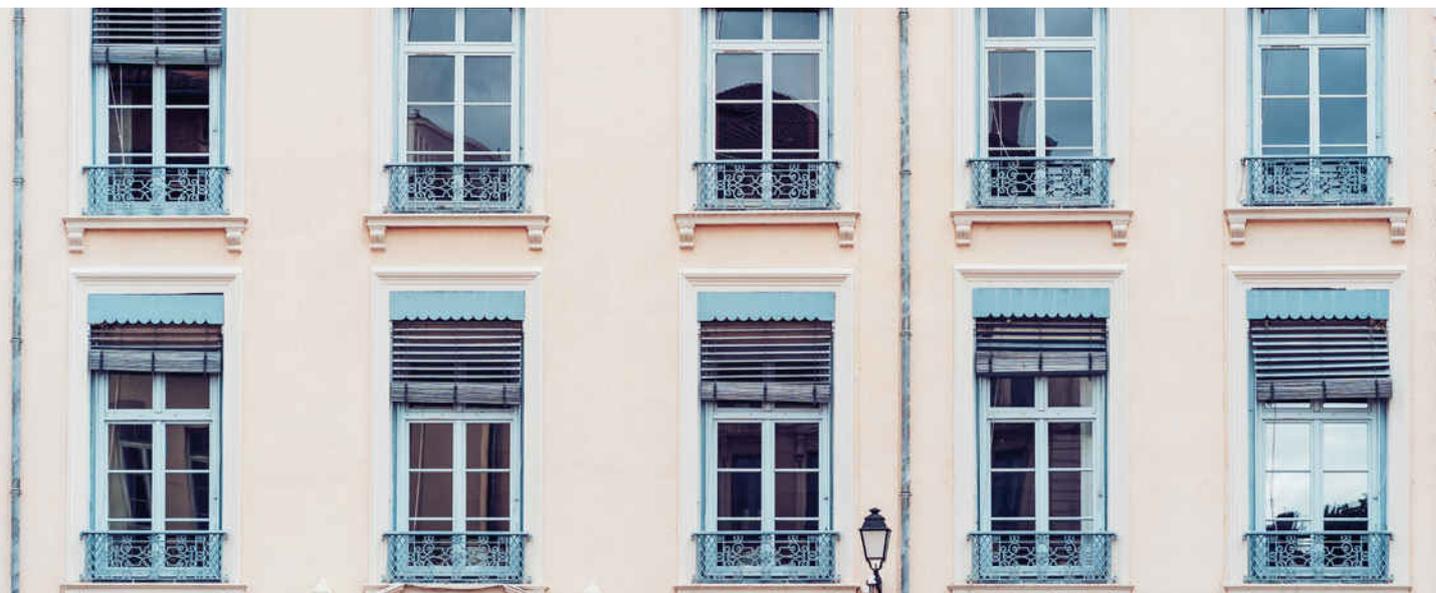
COSA PUÒ FARE IL CONDOMINIO

Il condominio può stabilire, tramite regolamento o delibera, di adottare criteri estetici uniformi e cioè **che tutte le insegne rispettino parametri comuni**, come la tipologia di caratteri (font), i colori predominanti, i materiali (per esempio, vietando insegne luminose o fluorescenti in certi contesti) e le dimensioni massime. Quindi anche se ogni condomino o conduttore ha il diritto di installare un'insegna, questa non deve alterare l'aspetto complessivo della facciata.

In un edificio storico si possono vietare insegne troppo moderne o invasive, ma è necessario che si integrino con le linee estetiche dello stabile. È possibile richiedere che le insegne siano collocate in posizioni specifiche per mantenere la simmetria.

Se un'insegna installata contrasta palesemente con l'estetica dell'edificio, il condominio può richiedere la sua rimozione o modifica, purché tale decisione sia stata deliberata regolarmente. Le restrizioni imposte





dal condominio devono essere ragionevoli, non discriminatorie e non compromettere il diritto del conduttore o del condomino di svolgere la propria attività commerciale. In assenza di clausole contrattuali, un regolamento assembleare non può limitare diritti individuali senza il consenso unanime dei condomini. Per poter procedere all'installazione di insegna il proprietario del locale commerciale o il suo conduttore debbono tener conto anche delle normative locali e comunali. In ogni caso le disposizioni comunali e urbanistiche in materia di insegne prevalgono sempre sulle decisioni del condominio.

Infatti, oltre al codice civile, occorre considerare le regolamentazioni comunali in materia di installazione di insegne, soprattutto in aree soggette a vincoli paesaggistici o urbanistici.

COSA PUÒ FARE L'AMMINISTRATORE

Esaminiamo ora qual è il ruolo dell'amministratore di condominio. L'amministratore non ha potere decisionale autonomo su questioni che riguardano modifiche alle parti comuni. Tuttavia, può vietare l'installazione solo se questa contrasta con disposizioni esplicite del regolamento condominiale o se è stata deliberata dall'assemblea.

Può contestare l'installazione se altera il decoro architettonico o causa danni alle parti comuni, ma non vietarla.

In ogni caso, spetta all'assemblea condominiale deliberare su questioni di questo tipo, soprattutto in presenza di contestazioni.

Ma in tutto questo **quali sono i diritti del conduttore?**

Il conduttore, come visto in precedenza in qualità

di detentore dell'immobile, ha gli stessi diritti del proprietario dell'immobile e pertanto ha il diritto a un utilizzo proporzionato delle parti comuni, purché non le alteri.

Installare un'insegna è generalmente considerato un diritto correlato all'esercizio dell'attività commerciale, ma **deve rispettare le norme comunali**, il regolamento di condominio o specifiche delibere assembleari in merito e non creare pregiudizi per il decoro architettonico del fabbricato.

Si consiglia al conduttore, al fine di prevenire contestazioni da parte del condominio o del suo amministratore, di comunicare formalmente all'amministratore l'intenzione di installare l'insegna, specificando le dimensioni, la tipologia di insegna e le modalità di installazione per garantire il rispetto del decoro architettonico del fabbricato. Questo approccio favorisce una gestione trasparente e riduce notevolmente il rischio di contenziosi.

In caso di controversia, il conduttore può ricorrere al giudice per vedere riconosciuto il proprio diritto, dimostrando che l'installazione non pregiudica i diritti altrui.

Al riguardo ricordiamo che la Corte di Cassazione,

“Le insegne sono autorizzate a patto che non arrechino danno estetico o funzionale alla facciata”

Sez. II, con la sentenza n. 10856/2008 ha stabilito che il diritto di apporre insegne o targhe sulla facciata condominiale non può ledere il decoro architettonico e deve rispettare le norme condominiali e comunali.

La stessa corte con sentenza n. 11684/2004 aveva già precisato che, se l'insegna è essenziale per l'attività commerciale, può essere autorizzata **a patto che non arrechi danno estetico** o funzionale alla facciata.



La tua **guida**
nel mondo
condominiale
e **immobiliare**

Rimani sempre aggiornato su
tutto ciò che conta per la vita
in condominio.

vai su:
condominionotizie.it



**IL TUO APPARTAMENTO,
IL NOSTRO KNOW-HOW.**

*Hai un appartamento a Roma e vuoi trasformarlo
in una fonte di reddito senza pensieri?*

**From Home to Rome è il partner ideale per la gestione di strutture ricettive
extralberghiere, affitti brevi e locazioni turistiche.**

Con oltre 15 anni di esperienza, offriamo soluzioni su misura per garantirti
una gestione efficiente e professionale, occupandoci di ogni dettaglio: dalla
promozione alla cura degli ospiti. Il nostro team di esperti in vacation rental
può gestire tutto per te e per il tuo immobile.

From Home to Rome: la gestione professionale del tuo immobile.

AFFIDATI A **FROM HOME TO ROME**
E **VALORIZZA AL MASSIMO**
IL TUO APPARTAMENTO!



**CONTATTACI ORA PER SCOPRIRE
COME POSSIAMO AIUTARTI.**

+39 06 833 95 498

FROMHOMETOROME.COM

BONUS EDILIZI 2025 PER LE CASE IN CONDOMINIO

Nel dettaglio come cambiano da quest'anno i bonus edilizi e come cambieranno nei prossimi anni sia per l'abitazione principale che per le altre.

La legge finanziaria 2025 prevede alcuni cambiamenti nelle incentivazioni fiscali per gli interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni di un fabbricato condominiale, straordinaria e ristrutturazione edilizia sul patrimonio abitativi esistente in generale. Il particolare riferimento del presente articolo, è quello riguardante le unità immobiliari residenziali in condominio.

Il “bonus ristrutturazioni 50%” ha sempre rappresentato uno degli strumenti più importanti per incentivare il settore edile e migliorare il patrimonio immobiliare italiano. Rimane invariato al 50% e 96.000 euro di massimale per la prima casa. Ovvero, se l'importo dei lavori rimane entro questo massimale, si possono detrarre dall'imposta lorda 48.000 euro in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Per gli immobili diversi dalla prima casa, questo incentivo fiscale ha subito una modifica significativa. L'aliquota si riduce al 36%.



di Domenico Sostero,
architetto
domenico.sostero@gmail.com



Dopo il 2025 la detrazione si modifica al ribasso:

- nel 2026-2027 al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali, e al 30% per le altre abitazioni sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro,
- dal 2028 al 2033 al 30% a prescindere se si tratti, o meno, di abitazione principale, sino ad un massimo di spese pari a 48.000 euro,
- dal 2034 al 36% nel limite di spese massimo pari a 48.000 euro.

INTRODUZIONE DI UN TETTO MASSIMO ALLE DETRAZIONI FISCALI

Nella legge finanziaria 2025 viene anche fissato un tetto massimo complessivo di oneri detraibili, compresi quelli agevolati con i bonus in edilizia e gli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l'acquisto, o costruzione, della prima casa, per i soggetti con reddito

“Dal 2026 il bonus ristrutturazione passerà dal 50% al 36% anche sulla prima casa”

superiore a 75.000 euro (nel quale non va computata l'abitazione principale), variabile in funzione del numero dei figli a carico.

In particolare, l'ammontare annuale degli oneri detraibili viene calcolato moltiplicando un "importo base" pari a:

- 14.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo > 75.000 euro
- 8.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo > 100.000 euro



per un coefficiente pari a:

- 0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico,
- 0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio a carico,
- 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli a carico,
- 1,00 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figlio a carico, o almeno 1 con disabilità.

CALDAIE A GAS

Altro aspetto rilevante è che gli interventi che prevedono la sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento, sia esso centralizzato o autonomo, non sono più incentivati a partire dal 2025, se essi utilizzano semplicemente il combustibile fossile. Tali sistemi possono essere soggetti a detrazione se sostituiti con centrali termiche ibride (caldaia a gas + pompa di calore) o totalmente a pompa di calore.

FOTOVOLTAICO

La detrazione segue le modalità di quella trattata nei

“Le caldaie a gas non godono più di incentivi a meno che non prevedano la pompa di calore”

precedenti argomenti. Per usufruire della detrazione, però, l'energia prodotta dall'impianto deve essere destinata esclusivamente al consumo domestico e la potenza di picco non deve superare i 20 kW.

BONUS BARRIERE E ARCHITETTONICHE

Confermata la detrazione pari al 75% per l'abbattimento o l'eliminazione delle barriere architettoniche per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. Si ricorda che la detrazione compete solo per gli interventi aventi ad oggetto scale, rampe, ascensori, servo-scala e piattaforme elevatrici. Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n. 236 e possono essere effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale.

PAGAMENTI

Per quanto scontato va ricordato che per usufruire dei bonus, è necessario effettuare i pagamenti tramite bonifico bancario o postale “parlante” (riportando causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA o codice fiscale del destinatario del versamento) specifico per l'agevolazione a cui ci si riferisce.

CONCLUSIONI

Da tutto ciò si comprende che i margini di detrazione fiscale sono stati notevolmente ridotti. Le associazioni di settore, con riferimento alle nuove aliquote di agevolazione fiscale previste per le ristrutturazioni, ribadiscono che fissare una percentuale di agevolazione inferiore al 50%, come quelle previste al 36% e al 30%, rischia di dare impulso al lavoro in nero, innescando un circolo vizioso a danno della sicurezza dei lavoratori, dell'efficacia degli interventi, della qualità dell'abitare, della competitività delle imprese regolari e anche delle stesse entrate erariali. Ovviamente tale perplessità si presuppone sia rivolta agli interventi nelle singole case e non in condominio, ove l'amministratore non può permettersi di fare intervenire imprese pagate in nero, tuttavia la disincentivazione è reale.

La procedura migliore per affrontare l'intervento di recupero del singolo fabbricato, è eseguire un attento studio del degrado, formulare un progetto dettagliato, non standardizzato e relativizzato alle particolarità costruttive dell'edificio preso in esame, prestando lo sguardo a sistemi innovativi e rispettosi dei materiali originari, specie quanto si interviene sul tessuto storico della città.

Appresso allo studio progettuale, devono essere allegati i dispositivi contrattuali mirati a selezionare le imprese invitate in base ai loro requisiti e non solo rispetto al criterio del migliore ribasso di offerta formulata.

Per quanto illustrato, è necessario eseguire diverse riflessioni, in quanto il tempo rimasto a disposizione per la detrazione più conveniente si restringe all'anno in corso. Va tenuto presente che, per l'amministratore condominiale, vi è l'obbligo di costituire preventivamente il fondo per le spese di manutenzioni rilevanti e andrebbe previsto, anche come opzione preferenziale, di richiedere alle imprese invitate di formulare offerte che prevedono la rateizzazione dei pagamenti delle lavorazioni da eseguire. ▲



Servizi e soluzioni energetiche

per rendere più efficiente
il tuo condominio

Scegli Unoenergy.

Il Fornitore Energetico sempre al fianco dell'amministratore di condominio.



Per info contatta: **Sede Commerciale di Roma**

Viale Luca Gaurico 9/11 • 06 65192091

☎ 800 089 952 | [unoenergy.it](https://www.unoenergy.it) | [f](#) [in](#) [@](#)

GESTIRE TASSE E CONTI CON L'IA

Una delle applicazioni più attese dell'intelligenza artificiale in condominio è la gestione delle spese e la loro rendicontazione. Un sistema controllato può evitare molti errori del passato.

L'intelligenza artificiale sta trovando crescente applicazione nella gestione condominiale, introducendo una serie di strumenti in grado di semplificare il lavoro dell'amministratore e di migliorare la vita quotidiana dei condomini. Uno degli ambiti in cui si sta rivelando particolarmente utile è sicuramente la **gestione contabile e fiscale** delle attività condominiali. Grazie a sofisticati algoritmi, i software basati sull'intelligenza artificiale possono analizzare automaticamente le fatture pervenute al condominio, categorizzarle e registrare le spese nel bilancio condominiale. A seguito del pagamento delle fatture, essendo l'amministratore sostituto d'imposta, possono predisporre direttamente per il pagamento i modelli fiscali F24 che dovranno essere versati all'agenzia delle entrate.

Inoltre, i software IA possono essere utilizzati per generare e inviare in automatico i modelli fiscali come le certificazioni uniche dei fornitori del condominio e il **modello 770** che l'amministratore di condominio è tenuto a predisporre e inviare ogni anno al fisco.

L'integrazione dell'IA nella gestione condominiale solleva importanti questioni di natura fiscale e normativa per gli studi di amministratori che la utilizzano. Da un punto di vista fiscale, le spese sostenute per l'acquisto e l'implementazione di software IA possono essere considerate investimenti in beni strumentali e, in quanto tali, rientrare nelle agevolazioni fiscali previste per l'innovazione tecnologica. Ad oggi, infatti, sono



presenti molteplici bandi sia a fondo perduto che con finanziamenti agevolati proprio per adeguarsi e fornire questa tipologia di servizio migliorativo.

L'adozione dell'IA non riguarda esclusivamente la gestione operativa e amministrativa dei condomini, ma si estende anche all'ottimizzazione degli strumenti contabili e di **gestione delle retribuzioni dei dipendenti** condominiali.

In particolare, l'IA sta trovando applicazione nei software per paghe, semplificando calcoli complessi relativi alle retribuzioni, ai contributi previdenziali e alle detrazioni



di Alessandro Gradelli,
Human Resources Management & Payroll Specialist
info@studiogradelli.it



fiscali, riducendo così il margine di errore e garantendo una maggiore efficienza nel rispetto delle normative vigenti.

L'utilizzo di algoritmi avanzati può consentire di aggiornare automaticamente i parametri contributivi

e fiscali in base alle variazioni legislative, evitando il **rischio di non conformità**. È importante sottolineare come l'IA pur svolgendo un ruolo fondamentale nell'automazione e nell'elaborazione dei dati, sarà di supporto indispensabile agli specialisti nelle diverse fasi delle procedure. Sebbene l'IA ottimizzi i processi e riduca gli errori, l'intervento umano rimarrà, infatti, cruciale per garantire la qualità e la precisione delle informazioni, soprattutto nelle fasi di monitoraggio, validazione e interpretazione dei dati.

L'integrazione dell'IA nei software per la gestione delle paghe può introdurre numerosi vantaggi, ma al contempo richiede un'attenta regolamentazione per garantire la conformità fiscale e giuslavoristica.

L'intelligenza artificiale può agevolare il calcolo delle retribuzioni, delle trattenute fiscali e contributive, riducendo il rischio di errori, aggiornando, inoltre, automaticamente le variazioni delle aliquote fiscali e previdenziali, garantendo la corretta applicazione delle normative nazionali.

PORTIERI, CUSTODI E PULIZIE

Un altro aspetto cruciale riguarda già la gestione delle componenti variabili dello stipendio dei portieri, custodi o pulitori che operano in ambito condominiale, come **straordinari**, premi di **produttività**, rimborsi spese e trattenute **una tantum**.

“*Algoritmi avanzati consentono di aggiornare automaticamente parametri contributivi e fiscali in base alle variazioni legislative*”

Algoritmi avanzati saranno in grado di analizzare e classificare automaticamente queste voci sulla base di criteri predefiniti e dati storici, garantendo una categorizzazione precisa e riducendo il tempo necessario per la revisione manuale.

L'IA potrebbe essere utilizzata per monitorare **modifiche contrattuali** (aumenti salariali,

benefit aziendali) e applicare automaticamente le relative variazioni stipendiali.

Gli algoritmi IA potrebbero elaborare buste paga in modo automatico, minimizzando gli errori di calcolo relativi a trattenute, bonus e indennità. Grazie a tecnologie come l'OCR (Riconoscimento ottico dei caratteri) e il NLP (Elaborazione del linguaggio naturale), l'IA può estrarre automaticamente informazioni chiave da documenti digitali, riducendo il rischio di errori e velocizzando la compilazione delle buste paga. Gli algoritmi di machine learning monitorerebbero le voci retributive dei dipendenti, **individuando anomalie nei dati** e segnalando eventuali incongruenze.

Nella gestione condominiale e dei software, l'IA può essere vista come uno strumento in grado di migliorare le condizioni di lavoro e di ottimizzare le risorse esistenti. L'adozione di queste tecnologie deve avvenire con attenzione, considerando le implicazioni fiscali, normative e occupazionali che ne derivano. Per questi motivi, è fondamentale che l'adozione dell'IA nei condomini avvenga in modo consapevole, garantendo un equilibrio tra innovazione e rispetto delle normative vigenti. Solo attraverso un approccio attento e responsabile sarà possibile sfruttare appieno i benefici dell'intelligenza artificiale, assicurando al contempo una gestione condominiale più efficace e sostenibile nel tempo.



MANSSIONI, FERIE E PERMESSI DEL PORTIERE

Non sono spesso chiari i limiti e i doveri dei portieri che hanno obblighi precisi previsti dal contratto nazionale e diritti che i condomini devono rispettare come datori di lavoro.

Chiudiamo in queste pagine l'approfondimento sull'assunzione del portiere che abbiamo iniziato nel n. 16 della rivista uscito a dicembre 2024. Nella prima parte abbiamo visto dettagliatamente le procedure per proporre ed assumere un portiere nel palazzo, il ruolo dell'assemblea di condominio, le tipologie di contratti possibili, orari di lavoro ed alloggi. Trovate l'articolo scaricando gratuitamente la rivista dal nostro sito o inquadrando il QR code che trovate più in alto in questa pagina. Vediamo ora quali sono diritti e doveri del portiere come dipendente del condominio.



di Marina Parente,
consulente del lavoro
marinaparente@studiomparente.it



Leggi la prima parte
di questo articolo qui

L E MANSIONI DEL PORTIERE

L'assegnazione dell'alloggio comporta anche mansioni differenti. Ai sensi dell'art. 21 del Ccnl il portiere senza alloggio deve provvedere:

- a) alla **vigilanza** dello stabile (da intendersi quale attenta sorveglianza dello stabile, attivamente perseguita durante l'orario lavorativo);
- b) alla distribuzione della **corrispondenza ordinaria**;

- c) alla sostituzione delle **lampadine** elettriche ed all'effettuazione di piccole e generiche riparazioni per l'esecuzione delle quali non sia richiesta alcuna specializzazione e/o qualificazione. La sostituzione delle lampadine elettriche dovrà avvenire in piena sicurezza, in quanto le stesse siano situate in posizioni raggiungibili con normali mezzi a disposizione del portiere;
- d) alla sorveglianza dell'uso del **citofono**,



dell'ascensore e del montacarichi;
e) a tutte le altre prestazioni inerenti allo stabile secondo le consuetudini locali, che saranno regolate in sede territoriale.

LE ALTRE MANSIONI

Il lavoratore con funzioni principali o sussidiarie di portiere, che usufruisce dell'alloggio di servizio nello stabile, oltre a svolgere le mansioni previste al comma 1, deve provvedere inoltre alla custodia dello stabile (da intendersi quale generico impegno alla conservazione e **tutela dello stabile**, tale da comportare eventuali attivazioni anche al di fuori dell'orario lavorativo).

Il lavoratore con funzioni principali o sussidiarie di portiere, quando gli siano affidate anche le mansioni di pulizia, oltre a svolgere le mansioni di cui al comma 1 (nonché di cui al comma 2, se usufruisce dell'alloggio di servizio) deve provvedere:

- alla **pulizia dell'androne**, degli altri locali comuni accessori e delle cabine dell'acqua;
 - alla **pulizia delle scale**, dei cortili, dei piani pilotis e dei porticati ad uso esclusivo dell'immobile, nonché delle aree destinate ad autorimessa condominiale;
 - alla pulizia ed **innaffiamento** degli spazi a verde.
- L'attuale normativa vigente prevede, inoltre, ulteriori mansioni che possono essere affidate al portiere quali:
- la conduzione della caldaia di riscaldamento a carbone ovvero dell'impianto centrale di riscaldamento a gasolio e/o condizionamento a gas, o dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda, (**questa mansione prevede il possesso del relativo certificato di abilitazione**);
 - il servizio di esazione dei canoni di quote condominiali;
 - il compito di intervenire in casi di emergenza sull'impianto di ascensore ai fini di sbloccare la cabina, portarla al piano e aprire la porte, onde consentire l'allontanamento delle persone.

Si precisa che anche per questa mansione può essere svolta **soltanto previo specifico corso di formazione**, il cui costo è a carico del datore di lavoro (il condominio). Tale compito deve essere svolto dal dipendente durante l'orario di lavoro ma, se usufruisce dell'alloggio, anche durante le ore di reperibilità. In caso di emergenza che si dovesse verificare nelle ore notturne (22 - 6), il portiere potrà intervenire oppure provvederà a darne l'allarme, facendo attivare gli organismi competenti.

Il portiere deve essere coperto da un'assicurazione per danni verso terzi procurati nelle manovre di riallineamento, mediante l'estensione della polizza

globale fabbricati. Per l'affidamento di tali ulteriori mansioni al portiere è dovuta un'indennità.

Ulteriore mansione che il portiere può assumere è quella del ritiro della corrispondenza straordinaria, cioè quella dove è necessaria la firma per ricevuta, previa delega rilasciata al dipendente dal condomino o dall'inquilino. Per tale servizio è stabilita un'indennità economica ed il condominio sarà tenuto a fornire al portiere un registro dove annotare arrivi e consegne ai destinatari, previa sottoscrizione per ricevuta.

FERIE DEL PORTIERE

L'articolo 79 del Ccnl prevede che i lavoratori fruivano del riposo festivo per le seguenti festività: per le festività nazionali e infrasettimanali, e alla festività del patrono della città.

Il 3 comma dell'articolo 79 del Ccnl stabilisce che i portieri hanno diritto a **26 giorni di ferie** che devono essere consumate nell'anno in cui vengono maturate. Il portiere ha la facoltà di scegliere quando usufruire della metà del suo periodo di ferie, per il resto è il condominio a decidere. Il contratto di settore **esclude i giorni dal 1° luglio al 31 agosto e dal 20 dicembre al 10 gennaio**. Tale restrizione tiene sicuramente conto della particolare prestazione lavorativa del portiere, che soprattutto nel periodo estivo, quando i condomini sono in vacanza, **deve soddisfare maggiormente l'esigenza di sorveglianza del condominio**. In tale periodo, la retribuzione a cui il portiere ha diritto è la stessa rispetto a quella che avrebbe percepito se avesse prestato il servizio.

I PERMESSI RETRIBUITI

L'art. 84 del Ccnl disciplina i permessi retribuiti. Vediamo nel dettaglio quali sono. Si tratta dei permessi individuali retribuiti di **durata minima di due ore** e fino a giornata intera. I lavoratori con profilo professionale A hanno diritto a 60 ore annue di permesso; I lavoratori con profilo professionale B hanno diritto a 20 ore (variabili in base all'orario del contratto individuale). I lavoratori con profilo professionale C, infine, hanno diritto a 28 ore.

Va precisato che i permessi vanno fruiti compatibilmente con **comprovate esigenze di servizio** e dovranno essere richiesti al datore di lavoro con almeno 24 ore di anticipo, salvo casi di forza maggiore, e i permessi non fruiti entro l'anno di maturazione decadranno e saranno pagati con la retribuzione oraria, determinata secondo le previsioni dell'art. 104. Con l'accordo delle parti, è ammesso il cumulo dei permessi non fruiti nell'anno con quelli dell'anno successivo. ▲





CORAZZA

PRONTO INTERVENTO FOGNATURE

by CMS SERVIZI



Pronto intervento

10% DI SCONTO per un anno



Videoispezione

e pianificazione interventi



Manutenzione ordinaria

con canal-jet e sanificazione



Manutenzione annuale

in abbonamento

La manutenzione della rete fognaria

comoda, facile, rapida e senza pensieri!

Prenota subito la visita gratuita di un nostro consulente

06.88643166

dal lunedì al venerdì, dalle 8.00 alle 16.00



SISTEMA
COMPUTERIZZATO



TEAM
QUALIFICATO



INTERVENTO
DI EMERGENZA

Dal 1973 tecnologia
e avanguardia

www.corazzafognatureroma.it



AssiBroker Tirreno

ti assicuri e stai sereno!



**GESTIONE
SINISTRI
CON PERITI
DI PARTE**



**ESPERIENZA
NEL SETTORE
CONDOMINIALE**



**POLIZZE
GLOBALI
FABBRICATI**



**PORTALE
DEDICATO
CON POLIZZE
E SINISTRI**



...dal 1969 al fianco
dei nostri clienti

TEL. 06 83952793
VIA GIUSEPPE IMER 9 - ROMA
info@assibrokertirreno.it
www.assibrokertirreno.com



SI PUÒ REGISTRARE L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO?

Chiunque oramai dispone di strumenti in grado di riprendere, registrare e trascrivere le riunioni di condominio. La legge non lo vieta ma solo a condizioni ben precise.

In partnership con

**CONDOMINIO
SOLUTIONS**



di Marco Ribaldone,
avvocato
m.ribaldone@lslex.com

È noto che l'assemblea di condominio, al pari di ogni altra riunione di esseri umani, si svolge essenzialmente a livello verbale. Le persone interagiscono tra di loro parlando, spesso a voce eccessivamente – e inutilmente – alta, ed esprimono le loro posizioni a voce. Si pone il tema della necessità di una “traccia” fisica di quanto accade in tali contesti.

Lo scopo è di tutta evidenza: la ricostruzione in forma scritta di quanto si è detto a voce in assemblea serve a fissare il contenuto della riunione a futura memoria, a beneficio di chi, pur presente, potrebbe anche non riuscire a ricordare alla perfezione tutto quanto è stato

“L’assemblea condominiale può essere registrata solo con il consenso informato di tutti i partecipanti”

detto e fatto.

Tale ricostruzione in forma scritta è a beneficio anche di chi, invece, era assente. Perché i condomini che non sono intervenuti all’assemblea devono necessariamente prendere visione della ricostruzione materiale e fisica dell’incontro per arrivare a **sapere che cosa è accaduto** e a sapere quali decisioni sono state adottate. Tale scopo è sempre stato tenuto ben presente dal legislatore che non a caso ha espressamente previsto la necessità della redazione del verbale delle assemblee.

A tale proposito, il settimo e ultimo comma dell’art. **1136 codice civile**, non lascia spazio a dubbi: “Delle riunioni dell’assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall’amministratore”.

Il legislatore completa il quadro con l’art. 1130, n. 7, c.c., ai sensi del quale l’amministratore deve “curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee”.

Per quanto ci riguarda qui il citato art. 1130, n. 7, cod. civ. contiene un’indicazione molto precisa e chiara: il menzionato “registro dei verbali delle assemblee” deve contenere “le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta”.

Il problema nasce spesso proprio da qui: capita che molti condomini ritengano che – per una ragione o per un’altra – la verbalizzazione non sia fedele a quanto effettivamente accaduto e non riporti correttamente e compiutamente quanto essi stessi hanno effettivamente detto.

LE TRASCRIZIONI DIGITALI

Oggi, con la tecnologia che chiunque di noi ha a disposizione, è fin troppo facile individuare la soluzione al problema nella **registrazione e successiva trascrizione dello svolgimento dell’assemblea**. Da qui, la domanda: si tratta di un’attività legittima?

Il problema non si pone neanche se e in quanto tutti coloro che partecipano all’assemblea espressamente dichiarino di essere consapevoli della registrazione o videoregistrazione ed esprimano il loro assenso a tale stato di cose. Laddove ricorra la fattispecie del consenso dell’avente diritto, infatti, l’illiceità – la cosa è di tutta evidenza – viene radicalmente meno ab origine.

Lo ha chiarito bene, enfatizzando il concetto, l’autorità garante per la protezione dei dati personali nel suo vademecum “Il condominio e la privacy”, laddove ha detto apertamente che l’assemblea condominiale **può**

essere registrata solo con il consenso informato di tutti i partecipanti.

Tale situazione è di sempre maggiore attualità e rilevanza alla luce della possibilità, introdotta nell’art. 66 disposizioni attuative del codice civile, che l’assemblea si svolga “in modalità di videoconferenza”. È, infatti, particolarmente agevole, quando si opera su una piattaforma digitale, registrare con supporto audio e video, la riunione. In linea di massima, comunque, la risposta a tale quesito è affermativa.

Dal punto di vista generale, **non esiste alcuna norma che impedisca di registrare** o videoregistrare una o più conversazioni e un incontro tra due o più persone. La registrazione e la videoregistrazione devono, ovviamente, essere viste come strumenti utili, destinati a supporto dell’attività di verbalizzazione di cui ai ricordati artt. 1130, n. 7, e 1136, ultimo comma, c.c.. Vale a dire che le due persone incaricate della verbalizzazione dell’assemblea e responsabili di essa – il riferimento è al presidente e al segretario dell’assemblea – possono ben utilizzare tali strumenti per essere sicuri di riportare fedelmente a verbale, pur con i limiti legati alla necessità di sintesi, ciò che effettivamente il singolo condomino ha detto e/o fatto. Dal punto di vista della normativa sulla privacy **entra in gioco il trattamento dei dati personali**, che avviene attraverso le voci e le immagini registrate.

È stato peraltro efficacemente chiarito – sul punto, Cass. 24.3.2011 n. 18908 – che chiunque partecipi a una qualsiasi conversazione o riunione, assemblee incluse, accetta il rischio di essere registrato, e che la registrazione non dà luogo alla “*compressione del diritto alla segretezza della comunicazione, il cui contenuto viene legittimamente appreso solo da chi palesemente vi partecipa o assiste*” (Cass. SS.UU. 28.5.2003 n. 36747). Lo “snodo”, in sostanza, sta in questo: la registrazione è lecita, la diffusione dei dati (voci e immagini) al di fuori del contesto assembleare, invece, no.

Per fare sintesi e concludere:

- a) nulla osta a che i partecipanti all’assemblea di condominio registrino (e successivamente trascrivano) quanto accade – discussioni e votazioni – nell’assemblea stessa;
- b) tale registrazione può e deve essere utilizzata **unicamente dai partecipanti all’assemblea**, essenzialmente al fine di riprodurre fedelmente nel verbale di cui all’art. 1136, ultimo comma c.c. il contenuto della riunione e delle delibere adottate;
- c) fatta eccezione per il caso in cui si debba procedere alla tutela di un diritto, la registrazione non deve essere condivisa con coloro che erano assenti ed estranei all’assemblea.



STRUMENTI CONCRETI DELL'IA IN CONDOMINIO

Dalla manutenzione alla sicurezza passando per ottimizzazione dei consumi fino al riconoscimento facciale nei prossimi anni vedremo sempre più strumenti tecnologici entrare nei nostri condomini.



di Maurizio Maddalo,
IT manager
m.maddalo@itmc.it



L' intelligenza artificiale sta trasformando il modo in cui vengono gestiti i condomini, offrendo strumenti innovativi che semplificano e velocizzano il lavoro degli amministratori. Da tempo, la tecnologia ha introdotto cambiamenti nel settore immobiliare, ma mai come oggi l'IA si rivela un'alleata strategica per automatizzare i processi, migliorare la comunicazione e ottimizzare le risorse energetiche.

Fino a qualche anno fa, la gestione condominiale era un'attività che richiedeva una mole di lavoro manuale non indifferente: **documenti cartacei da archiviare**, e-mail da scrivere, telefonate continue con fornitori e condomini. Oggi, grazie a strumenti come ChatGPT, Gemini e Copilot, molte di queste attività possono essere **automatizzate**, riducendo il carico di lavoro degli amministratori e consentendo loro



di concentrarsi su questioni strategiche piuttosto che su compiti ripetitivi. Gli assistenti virtuali basati su IA, infatti, non solo possono rispondere automaticamente alle richieste più comuni dei condomini, ma anche **assistere nella redazione di documenti contabili**, gestire la pianificazione degli interventi di manutenzione e persino **monitorare la regolarità dei pagamenti**. Inoltre, la gestione documentale intelligente permette di analizzare e archiviare grandi quantità di informazioni in pochi secondi, evitando errori e garantendo la massima precisione. Questo non solo riduce il rischio di contestazioni, ma migliora anche la trasparenza della gestione condominiale.

POSSIBILI RISPARMI IN CONDOMINIO CON L'IA

I vantaggi dell'IA non si fermano alla semplice gestione amministrativa. Sempre più condomini stanno adottando **sensori intelligenti** e algoritmi predittivi per **ottimizzare i consumi energetici** e ridurre gli sprechi. Attraverso sistemi avanzati, è possibile regolare il riscaldamento in base alle condizioni atmosferiche o ai reali bisogni degli inquilini, con un notevole risparmio sulle bollette. I dispositivi IoT (Internet of things) possono essere collegati a sistemi di intelligenza artificiale per monitorare costantemente il consumo energetico, segnalare eventuali anomalie e suggerire interventi correttivi per migliorare l'efficienza dell'edificio. In molti casi, l'IA viene impiegata anche per integrare fonti di energia rinnovabile all'interno del condominio, come impianti fotovoltaici o sistemi di accumulo energetico.

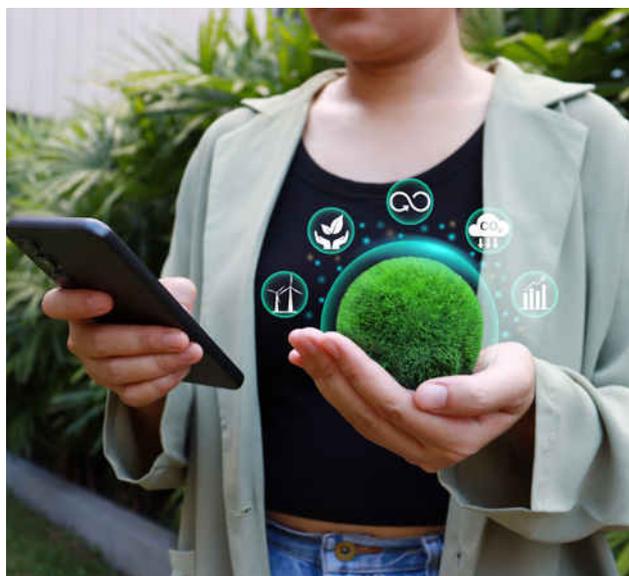
L'USO DELL'IA PER SICUREZZA E MANUTENZIONE

Allo stesso modo, la manutenzione predittiva si sta rivelando uno strumento efficace per prevenire guasti e malfunzionamenti. Grazie all'analisi dei dati in tempo reale, gli amministratori possono ricevere segnalazioni anticipate su potenziali problemi agli impianti condominiali, evitando così costose riparazioni d'urgenza. L'uso di software di gestione basati su IA consente di **elaborare piani di manutenzione personalizzati**, ottimizzando i tempi di intervento e riducendo gli imprevisti. La sicurezza è un altro ambito in cui l'IA sta facendo la differenza. Le telecamere intelligenti con riconoscimento facciale e i sistemi di accesso digitali stanno diventando sempre più comuni nei condomini moderni. Questi strumenti non solo garantiscono un maggiore livello di protezione, ma semplificano anche la gestione degli ingressi, consentendo l'accesso solo a persone autorizzate e monitorando in tempo reale eventuali anomalie. L'IA è in grado di analizzare automaticamente i flussi di accesso, segnalando movimenti sospetti e inviando notifiche in tempo reale agli amministratori o ai servizi di vigilanza.

Inoltre, i sistemi avanzati di sorveglianza possono integrarsi con impianti di illuminazione automatizzati e allarmi intelligenti per migliorare ulteriormente la sicurezza dell'edificio.

L'utilizzo dell'intelligenza artificiale nel contesto condominiale solleva anche questioni legali e di privacy. Con l'introduzione dell'EU AI Act e l'adeguamento alle normative GDPR, gli amministratori devono assicurarsi che i dati raccolti attraverso strumenti di IA siano gestiti in modo sicuro e conforme alle leggi vigenti. Un aspetto cruciale riguarda la protezione dei dati personali. Le informazioni raccolte dai sistemi di IA, come le registrazioni delle telecamere o i dati sui consumi energetici, devono essere trattate con la massima attenzione per evitare violazioni della privacy. L'adozione di protocolli di sicurezza avanzati, come la crittografia dei dati e l'accesso riservato solo a personale autorizzato, è essenziale per garantire un uso etico dell'IA.

L'intelligenza artificiale sta trasformando radicalmente il settore condominiale, offrendo soluzioni innovative per migliorare la gestione, ottimizzare i consumi e garantire maggiore sicurezza. Gli amministratori di condominio che sapranno integrare questi strumenti nella loro attività avranno un vantaggio competitivo significativo, riducendo i tempi di lavoro e migliorando la qualità del servizio offerto. Il futuro della gestione condominiale è digitale, e l'IA ne sarà la protagonista indiscussa. Tuttavia, la sfida non è solo tecnologica, ma anche culturale: per trarre il massimo vantaggio da queste soluzioni, sarà necessario un cambio di mentalità da parte degli amministratori e una formazione continua per comprendere e sfruttare al meglio le potenzialità offerte dall'IA. Un approccio responsabile e consapevole all'uso dell'IA nei condomini non solo porterà benefici in termini di efficienza e riduzione dei costi, ma contribuirà anche a migliorare la qualità della vita dei residenti, rendendo gli edifici più sicuri, sostenibili e ben organizzati. ▲



Vivi la tua vita al resto pensiamo noi

CONDOMINIO ZERO PENSIERI



Scopri la piattaforma che **riduce a zero i pensieri** di tutti coloro che vivono in condominio. Con trasparenza, efficienza e risparmio, rendiamo la vita condominiale semplice e di qualità.

WWW.CONDOMINIOZEROPENSIERI.IT



Bortone

SISTEMI ANTINCENDIO DAL 1989

estinguiamo i vostri problemi

Via Casilina, 313/A 00176 Roma - Tel. 06 70300981 - bortoneantincendio.it - info@bortoneantincendio.it

BRANDING
MULTIMEDIA
COMUNICAZIONE
SITI WEB

info@naturagrafica.it
www.naturagrafica.it



NATURAGRAFICA

CREATIVI. DI NATURA



LE REGOLE ANTINCENDIO NELLE AUTORIMESSE CONDOMINIALI

Cosa c'è da sapere per non incappare in violazioni di legge e per mettere l'edificio al sicuro da rischi sulla corretta gestione delle autorimesse non soggette al deposito della Scia antincendio.

Con l'emanazione dei nuovi decreti in ambito di prevenzione incendi, in riferimento all'attività di rischio autorimessa sono mutati i criteri di assoggettabilità che sanciscono se un'autorimessa sia soggetta o meno all'obbligo di presentazione delle istanze presso i competenti poli di prevenzione incendi.

Nel precedente quadro normativo, il limite di assoggettabilità era demandato al numero di posti auto (D.M. 1 febbraio 1986); di contro, il decreto ministeriale del 15 maggio 2020 oggi in vigore, con il quale fu abrogato il precedente decreto, attribuisce l'assoggettabilità alla superficie lorda dell'autorimessa (pari o superiore a 300 mq).

Tale variazione ha contribuito a creare, in alcuni casi, un vuoto normativo comprendente quelle autorimesse che, per numero di posti auto sarebbero state soggette alla presentazione della Scia antincendio, ma che per superficie lorda si ritrovano attualmente non più soggette a tale obbligo.

La lettera circolare DCPREV protocollo n. 17496 del 18/12/2020 citata quale riferimento per le cosiddette autorimesse "sotto soglia" (di superficie lorda inferiore ai 300 metri quadri), è stata emanata con lo scopo, tra gli altri, di fornire utili indicazioni ai fini della prevenzione incendi e sicurezza antincendio anche per le autorimesse con

superficie non superiore a 300 metri quadri.

Tali indicazioni non assumono carattere cogente e, di conseguenza, non sanciscono alcun obbligo, ma hanno carattere universalmente riconosciuto dagli Organi al fine di stabilire se un'attività, seppur non soggetta ad obblighi di legge, sia correttamente progettata, gestita, mantenuta e sicura nei confronti di un incendio.

Di conseguenza, seppur l'allineamento alle prescrizioni qui riportate non costituisca un obbligo di legge propriamente detto, rimane fortemente consigliato dal punto di vista tecnico, garantendo ai condomini una posizione di forza e di maggiore sicurezza nei confronti di un ipotetico evento. ▲



di Elena Marandino,
ingegnere

&CONTEA
PARTNERS

CONTEA & Partners S.r.l.
Via Angelo Bargoni, 78 - 00153 ROMA
06.71588387 - www.conteapartners.it



I RUMORI NEL CONDOMINIO, TRA REGOLE E BUON SENSO

La vita all'interno di un condominio mette alcune volte i condomini di fronte a lamentele per attività che vengono ritenute rumorose e, in casi estremi, intollerabili.

Le casistiche possono essere le più varie, dall'inquilino del piano di sopra che cammina con i tacchi, al vicino che si esercita per lo studio di uno strumento, dall'ascolto della musica ad un volume molto alto, all'animale domestico che emette dei versi fastidiosi.

Analoghi disagi possono essere subiti indubbiamente anche da proprietari di case unifamiliari limitrofe, ma è proprio la vita cittadina all'interno di fabbricati (che spesso volte hanno muri molto sottili) che mette a dura prova la tolleranza e la pacifica coabitazione.

Quali sono i limiti che ogni individuo deve rispettare e gli eventuali rimedi che la persona danneggiata può adottare?

Innanzitutto è necessario consultare il regolamento di condominio del fabbricato che può prevedere fasce orarie entro le quali poter svolgere le attività rumorose.

Molto spesso, però, le previsioni del regolamento non sono sufficienti a risolvere il problema, in quanto l'attività svolta, anche nel pieno rispetto degli orari previsti dal regolamento (e aggiungerei anche dal buon senso) può costituire una immissione di rumore non tollerata dal/i vicino/i.

L'altro riferimento normativo che può venire in nostro aiuto è il codice civile, ed in particolare l'art. 844 che, al primo comma, recita "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi".

Non è evidentemente un articolo che impone dei divieti, ma prevede dei limiti all'uso che il proprietario può effettuare del proprio fondo (in termini attuali, della proprietà - immobiliare - di cui è titolare).

L'interesse all'utilizzo del proprio bene e la tutela dell'attività produttiva che può essere nel medesimo svolta deve essere sempre bilanciato con il libero godimento che spetta ad ogni proprietario. Per stabilire se i rumori, siano essi provenienti per esempio da animali o da uno strumento, superino la normale tollerabilità, il giudice investito della questione deve tenere in considerazione anche le norme speciali vigenti che fissano dei limiti misurabili con strumenti scientifici.

In questo tipo di controversie, infatti, sarà un consulente del Giudice, competente in materia, ad effettuare le rilevazioni e stabilire se le immissioni rumorose superino i limiti che la legge stabilisce.

Le ultime pronunce giurisprudenziali stabiliscono che "i parametri fissati dalle norme speciali a tutela dell'ambiente, non sono sempre vincolanti per il giudice civile il quale, nei rapporti fra privati, può pervenire al giudizio di intollerabilità ex art. 844 c.c. delle dette emissioni anche qualora siano contenute nei summenzionati parametri.

La stessa pronuncia precisa infine che "Il limite di tollerabilità delle immissioni rumorose non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo".

In casi in cui la tollerabilità è superata perché vengono oltrepassati i limiti previsti dalla legge o in quelli in cui il giudice ha ritenuto che le immissioni non fossero da considerarsi tollerabili, i rimedi che molte volte vengono adottati consistono in lavori di insonorizzazione dei luoghi con accorgimenti e materiali specifici.

Per questioni, invece, meno gravi, il rimedio ad ogni eventuale azione giudiziale dovrebbe essere sempre il buon senso e l'educazione ad una pacifica convivenza.



di Andrea Scandurra,

avvocato

andrea.scandurra@legaleas.com



L'INCLINAZIONE DELL'ALBERO, COME MISURARLA

Spesso ci capita di osservare un albero inclinato e ci preoccupiamo che possa cadere.

L'inclinazione di una pianta è uno dei vari parametri che ne possono determinare la stabilità.

L' inclinazione, come elemento di pericolosità, va considerata assieme ai parametri ambientali, meteorologici, logistici, pedologici, fisici, strutturali, biomeccanici, fitopatologici, ecc., in relazione al possibile **bersaglio in caso di cedimento**.

In questo breve articolo si riportano alcune metodologie, da quelle più semplici ed empiriche, a quelle più complesse e moderne, che ci possono dare indicazioni sull'andamento dell'inclinazione della nostra pianta a cui teniamo. Vediamo quali sono:

Osservazione

Fotografando il nostro albero dalla stessa posizione, ad esempio dalla finestra del nostro appartamento, possiamo vedere se nel corso del tempo ha subito alterazioni. Può essere una misura **non molto precisa** per piccole inclinazioni, ma può sicuramente dare buoni risultati per notare cambiamenti macroscopici. Spesa irrisoria.

Filo a piombo

Un modo più preciso di calcolare l'aumento dell'inclinazione di una pianta è dotandoci di un filo a piombo da carpentiere e di una punta di ferro (tondino). L'apice del filo fa legato alla pianta così che il piombo sfiori il terreno. A questo punto vanno prese due misure che poi controlleremo regolarmente: quella dell'altezza del filo (ovvero da



dove il filo è attaccato all'albero fino a terra e la distanza del piombo dal colletto dell'albero (alla base del fusto). Se l'albero tende a inclinarsi il primo numero diminuirà avvicinandosi il fusto al suolo mentre il secondo aumenterà. Spesa minore di 10,00 euro.

Inclinometro o App per smartphone.

Fissiamo una piastrina di ferro sul tronco e su quella



di Gino Francesco Vannucci,
agronomo
ginof.vannucci@gmail.com

prendiamo la misurazione con un inclinometro o con una applicazione scaricata sul telefonino. La piastra va fissata sul lato del fusto che non converge verso il suolo in modo da poterci appoggiare il dispositivo. La piastra serve a tenerlo fermo mentre misuriamo. Potete usare anche una app che misura l'inclinazione del telefono come una livella digitale. Operazione da ripetere a intervalli costanti annotando o fotografando la misura. Costo inclinometro qualche decina di euro, nullo per l'App.

Filo a piombo e inclinometro.

Questo metodo di misurazione unisce le due modalità sopra esposte.

Inclinometro MEMS di alta precisione (Grillo Bee)

Posizionato in modo fisso e permanente, lo strumento invia i dati rilevati ad un sistema Cloud a cui è possibile collegarsi online. Possibilità di elaborazioni grafiche nel breve e lungo periodo. Funziona a batterie con avviso di ricarica. Costo elevato

Prove di trazione

Questo metodo, eseguito da professionisti specializzati. Il cavo fissato sull'albero viene tirato simulando la forza del vento. I sensori rilevano, a seguito della forza di trazione l'inclinazione, eventuali rotture sul legno, e sollevamenti della zolla. Preferibilmente va fatta o dopo che il tecnico ha eseguito una analisi VTA. Costo medio/alto.

Tree Saver

Questo sensore permette il monitoraggio statico e dinamico dell'albero continuo ed in tempo reale. I parametri statici e dinamici monitorati possono essere messi in relazione continua con le variabili climatiche acquisite da una eventuale stazione meteorologica che misura la temperatura (T), l'umidità relativa (RH), la velocità e direzione del vento, le precipitazioni, la radiazione solare e la pressione atmosferica. I dati meteorologici sono raccolti ogni 30 minuti e trasmessi una volta al giorno al Cloud per la valutazione del rischio attraverso algoritmi di post-elaborazione di machine learning. I dati vengono elaborati con l'indice di Jerk che evidenzia gli eventi più rischiosi anche senza le misure dirette delle raffiche di vento, grazie alla sua capacità di discriminare tra il quasi-zero e la variazione più ampia ed improvvisa dell'accelerazione; riconoscendo così il rischio sia in regime quasi-statico che in regime dinamico. Costo elevato.

Riferimento - Analisi del Jerk come nuovo indice di rischio di crolli di alberi: Un caso di studio applicato al monitoraggio degli alberi nel parco archeologico del Colosseo a Roma (Italia), di Chiara Bertolin, Alessia Caratelli, Michela Grimaldi, Maurizio Massi.

Supporti e tiranti

In caso di alberi particolari si può sostenere l'inclinazione con vari supporti o tiranti, operazione da seguire secondo le indicazioni di uno strutturista nel caso di piante di grosse dimensioni. ▲





KEY LIFT Srl unipersonale
Impianti Ascensori

Ufficio **Via Premuda 1/B**
00195 Roma

Tel **06 3975 4317**
Fax **06 3991 1673**
Email **info@keylift.it**
Sito **www.keylift.it**

» La **KEY LIFT** è un'azienda dinamica specializzata nella manutenzione degli impianti di elevazione verticale per trasporto di persone e merci. Fornisce un servizio di assistenza a 360° dalle manutenzioni programmate con verifiche periodiche agli interventi di urgenza con verifiche straordinarie.

» **SERVIZI** Installazioni, aggiornamenti e trasformazioni impianti elevatori, montacarichi, piattaforme elevatrici e montascale; fornitura ed installazione di sanificatori d'aria senza emissione di ozono per cabine mobili.

Pronto Intervento e servizio reperibilità: h24

La ns/azienda aderisce inoltre al decreto-legge 19 Maggio 2020 n.34 di Rilancio convertito con modificazioni, in legge 17 Luglio 2020 n. 77, **bonus ristrutturazioni 50%** con cessione credito d'imposta e, Superbonus 110% (per lavorazioni con abbattimento barriere architettoniche).



TOMASSETTI MARCO



Manutenzioni e Installazioni Impianti Termici

Viale della Primavera, 330 - Roma (RM)

349.2564056

tomassettitermicaroma@gmail.com

eHi!eYe

eHi!eYe è un marchio italiano che disegna e produce i suoi prodotti interamente in Italia. Utilizziamo materie prime selezionate e di qualità. Tutti gli acetati sono prodotti da Mazzucchelli 1849, azienda storica italiana, leader mondiale nella produzione di questo fantastico materiale.



ehieye_official **www.ehieye.com**



FOTOVOLTAICO
ELETTRICI CIVILI / INDUSTRIALI
CITOFONICI - VIDEOCITOFONICI
VIDEOSORVEGLIANZA
ANTIFURTO - ANTINCENDIO
ILLUMINAZIONE LED

DA.MA. Srl - Via Roma 22 Albano Laziale (RM)
ufficio 0686841152 - damaimpanti2023@gmail.com
Matteo 349 2520081 - Damiano 346 1590684



CondominioZeroProblemi

VIVI LA TUA VITA
AL RESTO
PENSIAMO NOI

Battista Praino



RICHIEDI ORA IL TUO PREVENTIVO GRATUITO

*Condominio Zero Problemi Srl è la tua nuova
soluzione ai problemi di condominio.*

AVRAI A DISPOSIZIONE:

- **Disponibilità H24** per le emergenze
- **Diminuzione dei costi** condominiali e massima trasparenza
- Documentazione **online**
- Tempi stabiliti per la presentazione del **rendiconto annuale**
- **Team di professionisti** al servizio del tuo condominio



Contattaci **gratuitamente** per una consulenza e per un **Check Up condominiale** del tuo fabbricato

NUMERO VERDE
800 959 345

INTERVENTI DI NATURA TECNICA
06.87165818

Segui Condominio Zero Problemi
sui canali social



06 84 38 3829



studio@condominiozeroproblemi.it



www.condominiozeroproblemi.it



E.ON: energia smart, condominio green

Siamo un Gruppo internazionale attivo nel settore energetico: in Italia offriamo luce, gas e gli strumenti più innovativi nell'ambito dell'efficienza energetica a oltre 900.000 clienti tra privati, aziende e condomini.

Da oltre 10 anni offriamo agli amministratori di condominio strumenti esclusivi per gestire il loro lavoro con semplicità e soluzioni green tra cui l'e-mobility, il fotovoltaico, con supporto alla creazione del Gruppo di Autoconsumo Collettivo e l'offerta E.ON Calore&Comfort per la riqualificazione e gestione della centrale termica con dilazione di pagamento in 10 anni.

Soluzioni in grado di abbattere i consumi e rendere i condomini sempre più innovativi: smart per chi li abita e sostenibili per il Pianeta.

**Partecipa anche tu alla rivoluzione green:
contatta il Servizio Clienti Condomini 800 999 222
o visita il sito eon-energia.com**

