



MANZINI®

M A G A Z I N E



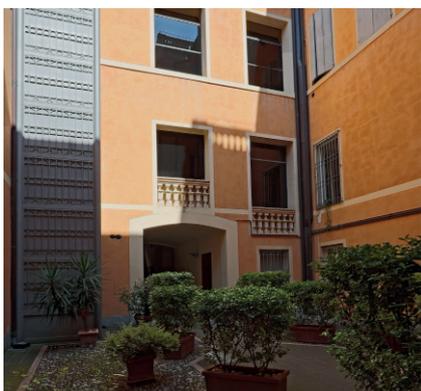


MIRANDOLA

MODENA

BOLOGNA

In questo numero



5 Editoriale

Architetture di cose e persone

6 Lifestyle

Condominio Emmedue

14 People

Intervista ad Alessandro Nicolini

20 Stories

Palazzo Pongileoni

28 Ideas

Agevolazioni in condominio

34 About us

A tu per tu con Francesco Burrelli

40 Streetstyle

Condominio vs Coronavirus



Il condominio: un'architettura di cose e persone

Le case hanno un'anima: solitaria, mondana, minimale o barocca. Con o senza coda. Hippy o radical chic. Qualche volta per indovinarla basta uno sguardo dalla porta di ingresso.

Anche i condomini: se sono signorili, popolari, micro, macro, ultra moderni o vecchio stile lo vedi già dal portone.

La storia delle case, qualche volta, la scrivono le persone, la loro biografia. Come quella dell'imprenditore edile mirandolese Arturo Zaccarelli, recentemente scomparso dopo una lunga malattia. Ottantadue anni, molto conosciuto a Mirandola e in tutta la Bassa modenese, aveva fondato il colosso edile Acea costruzioni, un'impresa che ha lasciato un segno tangibile sul territorio. Figlio di agricoltori, Zaccarelli, negli oltre cinquant'anni di attività ha saputo intercettare il boom economico e tutte le opportunità che ne sono seguite. Ha costruito l'Ipercoop di Mirandola, restaurato il Castello dei Pico, edificato interi quartieri in tutto il territorio modenese e seguito grandi opere della ricostruzione post sisma del 2012. Ultimo lavoro di rilievo il ponte di Bomporto, completamente ricostruito dopo il terremoto. La sua energia e la sua capacità imprenditoriale sono un esempio importante, soprattutto in un momento di emergenza come questo. «La vita – secondo Calderón de la Barca – è sogno». E dunque la storia della case, qualche volta, accanto ai costruttori la scrivono gli artisti e loro visioni, che spalancano, come fossero nuove finestre, un altro orizzonte.

«Le case saranno in grado di volare – ha scritto Arthur Charles Clarke, mitico autore di *2001. Odissea nello spazio*, ed Ezio Bosso, straordinario musicista recentemente scomparso, una volta ha detto: «La musica è vera magia, non a caso i direttori hanno la bacchetta, come i maghi». La stessa magia, la stessa bacchetta, reale o virtuale, che tanti musicisti hanno agitato dal balcone di casa durante il lockdown, quando la musica ha tenuto davvero insieme cose e persone.

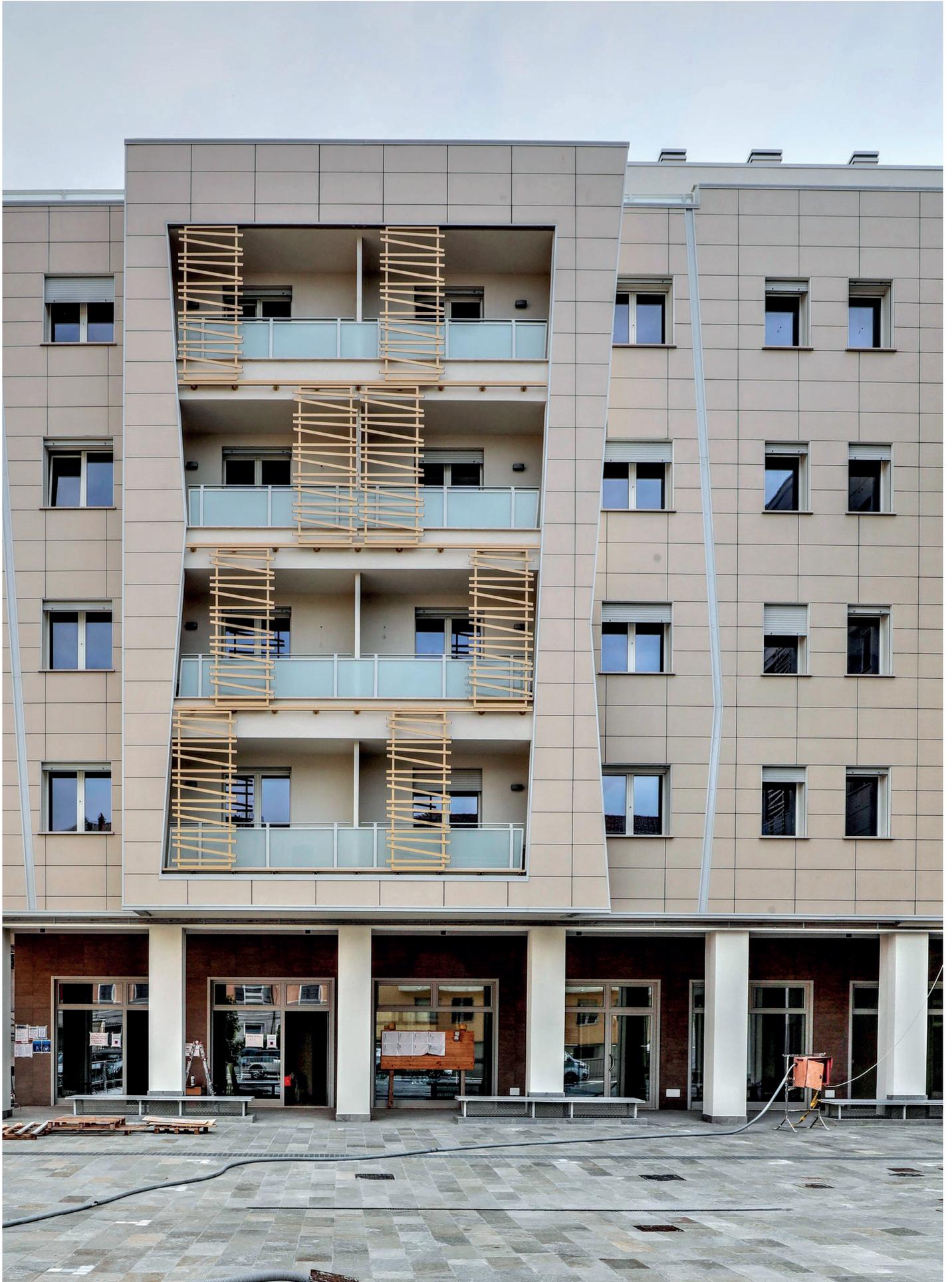
La malattia che ha messo in ginocchio il mondo, che ha costretto in casa miliardi di persone, stravolto gli equilibri economici globali e messo a dura prova un intero sistema sociale, è stata combattuta su molti versanti. Anche su quello condominiale, un luogo dove, di default, dialogano fra loro diversi bisogni e diverse aspettative e dove è stato necessario far fronte comune. Se Le Corbusier diceva della casa che è *una macchina per abitare*, l'amministratore è il suo pilota.

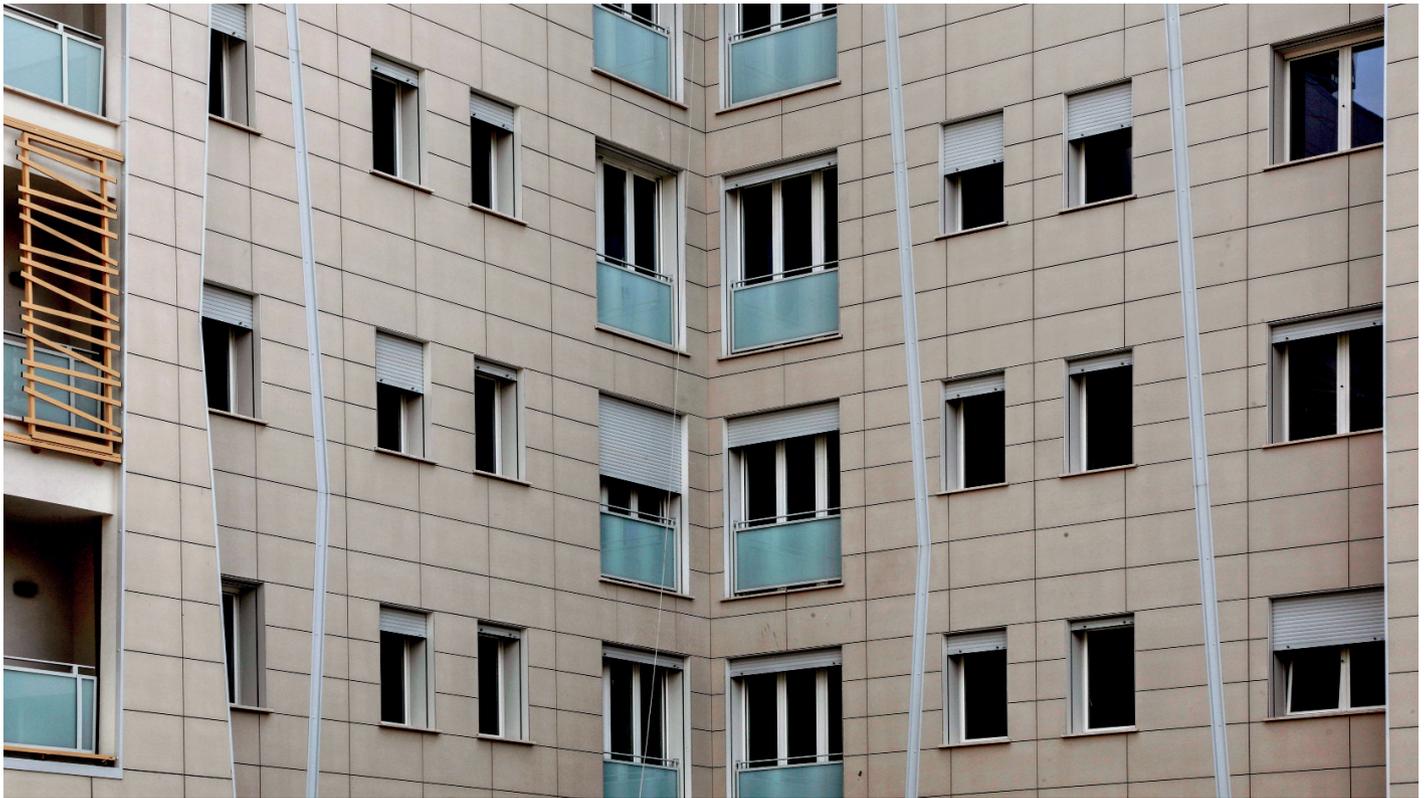
Del condominio si può dire che, nel complesso, è un'architettura di cose e di persone.



Condominio Emmedue







A otto anni dal sisma, l'imponente opera di ricostruzione ancora in corso su tutto il territorio, nella provincia e in particolare nella Bassa Modenese, ha aggiunto un altro tassello importante al difficile e lungo programma di recupero urbano: è tornato a nuova vita ed è stato consegnato ai nuovi proprietari il condominio Emmedue a Mirandola, fra gli stabili che hanno subito più danni in seguito al terremoto del 2012.

Il nuovo fabbricato nasce dalle ceneri di uno dei quattro edifici del centro storico costruiti con tipologia architettonica faccia a vista risalenti ad una progettualità degli anni Cinquanta e messi in opera negli anni Sessanta, al tempo del boom edilizio dei centri storici di paese.

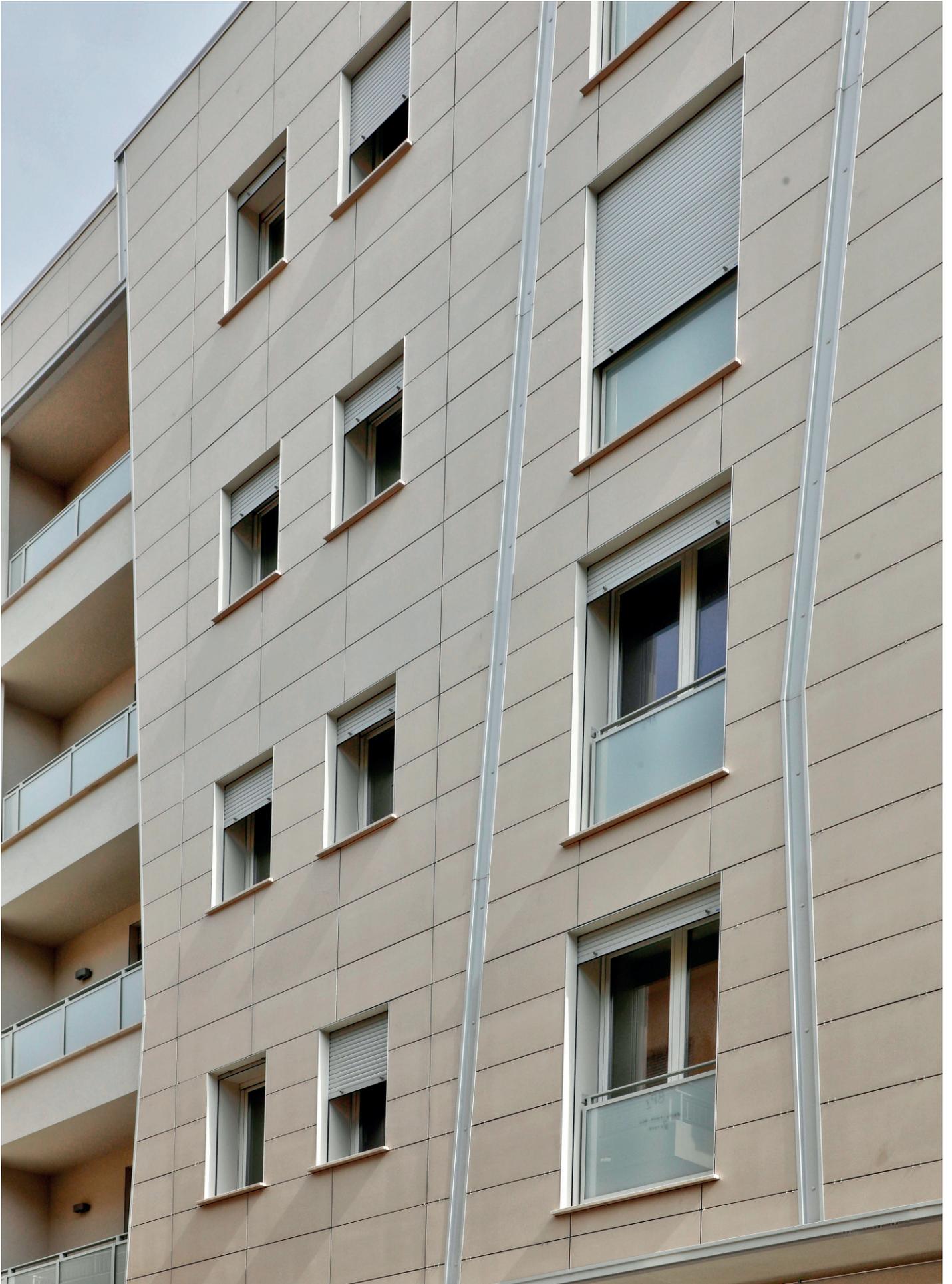
A seguito del sisma questa costruzione, un condominio di pregio di tipo misto, con abitazioni private e attività

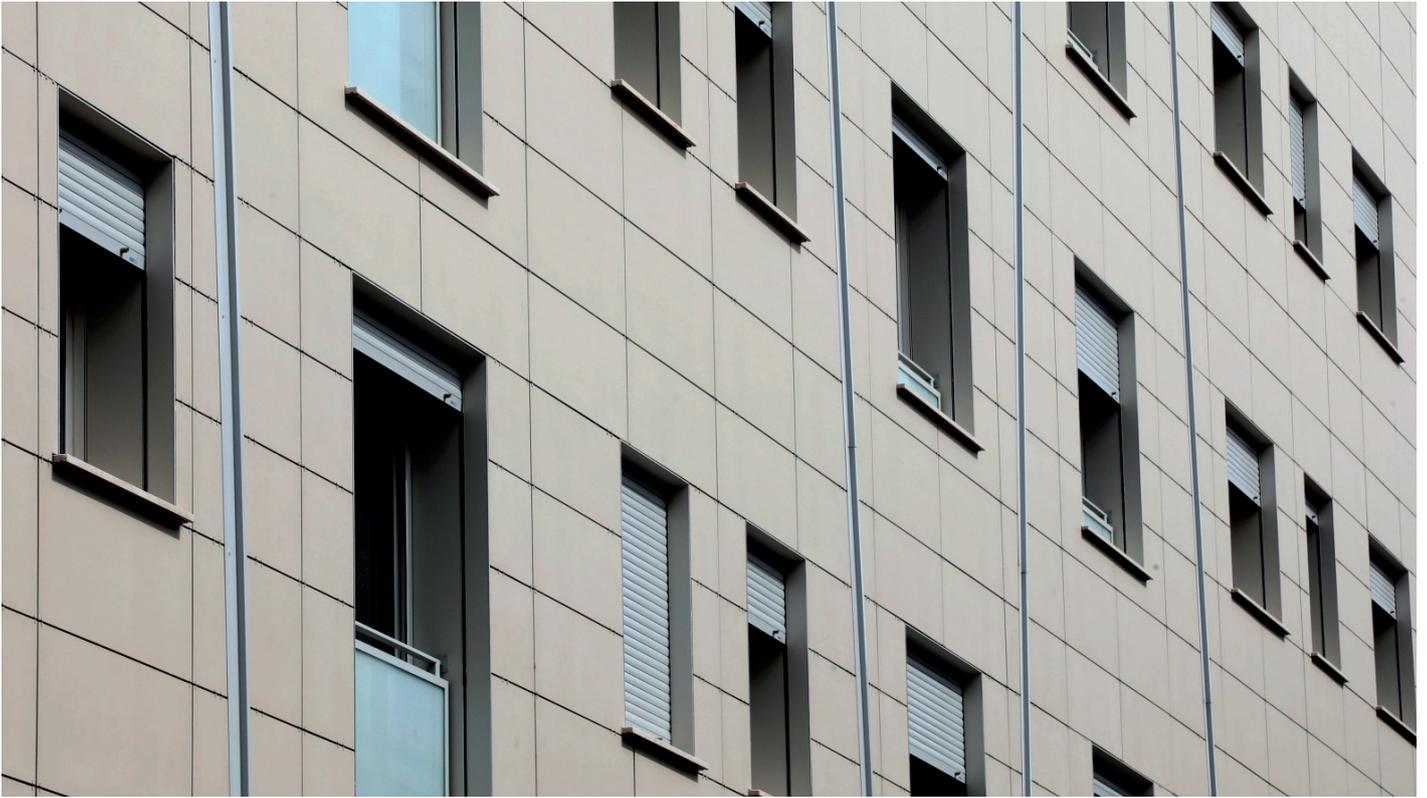
commerciali, ha subito danni irreparabili, dividendosi in due tronconi.

È stato quindi necessario ricostruirlo e dato che si trova in un punto nevralgico per la circolazione della città, all'interno di una piazzetta del centro storico, il cantiere ha stravolto, per un lungo periodo, la viabilità della zona. Data la sua collocazione, così vicina alle altre case del centro, durante i lavori sono stati necessari accorgimenti particolari, come ad esempio l'impiego di uno speciale tipo di irrigazione per contenere la polvere.

Oggi, finalmente, questi disagi sono finiti.

Il nuovo edificio, demolito e ricostruito con struttura intelaiata in cemento armato, ripropone sostanzialmente la conformazione architettonico-volumetrica di quello preesistente. È caratterizzato da una forma planimetri-





ca a “1” con dimensioni di circa 34-35 metri per lato ed è rimasto un corpo edilizio “isolato” rispetto agli altri fabbricati limitrofi. È composto prevalentemente da unità immobiliari ad uso residenziale cui se ne aggiungono alcune, collocate al piano terra, ad uso commerciale: 6 negozi, 8 uffici e 27 appartamenti.

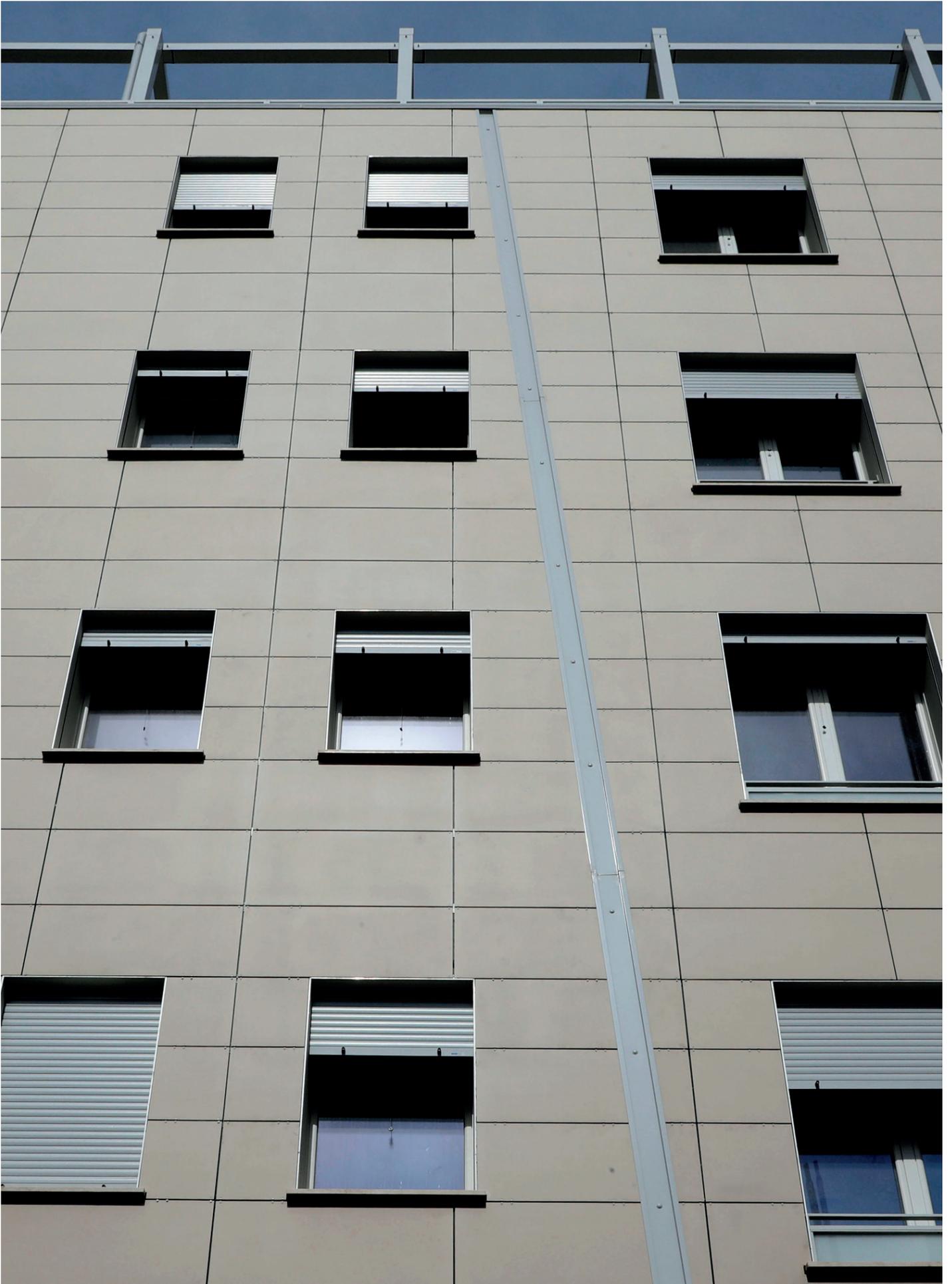
Dal punto di vista architettonico si tratta di una rielaborazione in chiave contemporanea dell’immagine esterna preesistente, impostazione progettuale ben visibile sia nelle forme che nei materiali scelti.

Ogni parte dell’edificio è stata progettata a garanzia di qualità e presenta precise caratteristiche prestazionali, in particolare sotto il profilo dell’efficienza energetica, dell’isolamento e della coibentazione, delle prestazioni acustiche, ecc.

Nel 2015, l’allora assessore all’urbanistica del Comune di Mirandola Ro-

berto Ganzerli aveva dichiarato: «Il nostro obiettivo è quello di restituire a tutti i mirandolesi un centro storico migliore, più moderno e funzionale di prima». I palazzi del centro storico danneggiati risalenti agli anni ’50 e ’60 erano stati considerati incongrui per via della loro architettura sorpassata ed invasiva e quindi erano state proposte ai condòmini o di ricostruire l’edificio il più simile possibile a come era in precedenza, oppure di aspettare il nuovo piano per la ricostruzione e vagliare così opzioni alternative ma più moderne.

Riguardo questo edificio in particolare l’assessore Ganzerli aveva aggiunto: «Il condominio Emmedue di piazza Ceretti verrà ricostruito con un’architettura, sì più moderna, ma molto simile a com’era. I negozi sotto i portici avranno un doppio sbocco sulla via posteriore, conferendo più luminosità all’edificio».





Nel corso del tempo il condominio Emmedue è stato un vero e proprio polo di aggregazione economico. Qui hanno avuto sede il negozio di articoli sportivi di Livio Luppi, ex calciatore della Nazionale, l'Automobile Club di Mirandola e la prima boutique cittadina. Ci hanno vissuto diversi personaggi noti: il dott. Renato Penitenti, Giorgio Caleffi, storico capo scout mirandolese, l'avvocato Telesforo Silvestri, che abitava l'attico.

Lo studio tecnico Acale ha progettato demolizione e ricostruzione ed è autore del nuovo progetto architettonico. È una realtà presente su tutto il territorio nazionale che si interessa di restauri di edifici monumentali, architettura, recuperi strutturali in zone sismiche, geotecnica, opere marittime e infrastrutture del territorio. Negli ultimi dieci anni Acale ha progettato opere pubbliche per quasi un miliardo di euro oltre a numerosi interventi

in Abruzzo e in Emilia-Romagna.

La demolizione è stata curata da AeC Costruzioni, nata dalla fusione di due aziende attive nelle costruzioni da oltre 50 anni e una delle realtà leader in Italia nel settore, opera anche nel campo delle grandi demolizioni e delle realizzazioni antisismiche. «Il nostro patrimonio sono le città, i quartieri, le strade su cui viaggiamo e i luoghi che frequentiamo, dove i nostri percorsi si incrociano e dove ognuno di noi si sente a casa» si legge nella nota di presentazione dell'azienda, che dedica grande attenzione al miglioramento tecnologico, utilizzando sistemi all'avanguardia sia nelle opere di costruzione che nelle ristrutturazioni: dai rinforzi strutturali in carbonio ai pali per fondazioni speciali profonde, dai sistemi di demolizione robotizzati agli impianti fotovoltaici di ultima generazione.



Intervista ad Alessandro Nicolini







Alessandro Nicolini è un volto noto a Modena. È una di quelle persone che, senza volere, diventano dei personaggi. Incarnano con naturalezza i tratti distintivi di un territorio e contribuiscono a disegnarne i contorni, il carattere. Il suo è un viso familiare, una faccia alla quale la città è affezionata.

Lavora da quando ha appena vent'anni, per passione, vocazione, per tradizione familiare. «Sono figlio d'arte – dice – mio nonno aveva un'osteria in montagna, a Montese, un bar con annessa trattoria e pensione che si chiamava “Commercio”». E proprio da qui, da radici che affondano in anni che furono, ai tempi di un esercizio che oggi non c'è più, quando in osteria, la sera, c'erano solo gli uomini, che parte il racconto di un'avventura imprenditoriale iniziata tanto tempo fa. «Sono titolare della «Caffetteria e Drogheria Giusti» – racconta – una bottega storica che ho rilevato dodici anni fa, dopo la prima grande impresa familiare, «Il Caffè del Corso» in corso Canalgrande.

Da cinque anni poi mi occupo anche dell'«Enoteca Compagnia del Taglio», in via Fonte d'Abisso. Faccio questo mestiere, ininterrottamente, dal 1989».

Quando dice ininterrottamente non scherza: entrambi i locali sono aperti 7 giorni su 7 (con una pausa per l'enoteca la domenica da giugno a settembre e l'intero mese d'agosto). Se date un'occhiata alla pagina Facebook potete scoprire che, anche durante le festività natalizie non si chiude. Praticamente mai.

Com'è il rapporto con la clientela?

«Con la maggior parte dei clienti è un rapporto di vecchia data. Conosco loro, la famiglia, sono un po' la loro memoria storica. La mia attività, l'enoteca ma anche il caffè, è vissuta anche un po' come un ritrovo, anche se una volta le compagnie che si davano appuntamento nei locali erano più longeve. In fondo è lo stesso concetto del bar di paese, calato nel contesto di dinamiche sociali ed economiche diverse, quindi senz'altro più eterogeneo. Oggi, comunque, anche se ci sono mille occasioni di incontro,

SURROGATO



SPAGO



CECI



amplificate anche dall'uso dei social, il pub, il caffè, l'enoteca, restano un punto di riferimento, in qualche modo, un bisogno. Ci sono facce che vedo da una vita. Persone che ho conosciuto nel pieno dell'adolescenza e che adesso sono professionisti, manager, uomini di mondo».

Che cos'è per te il vino?

«Il denominatore comune della mia vita, il motore immobile di tutta la mia attività di ristorazione, mescita e vendita. Vendiamo vini pregiati, vini meno nobili legati al territorio e anche novità introvabili, grandi Baroli, vini toscani e qualche prodotto estero. Mai come oggi il prodotto che si offre deve essere competitivo e di qualità».

Qual è il tuo ruolo?

«Scegliere il vino giusto e sposarlo con il momento o con il cibo più adatto. Soddisfare il cliente. Il nostro compito, fatta salva la nostra competenza, non è quello di metterci in cattedra e dar lezioni. Dello stesso vino si possono dire mille cose, dare mille valutazioni e non spetta a noi premiarne una invece di un'altra.

Quasi tutti i clienti si sentono esperti. Ma il punto non è questo. Il miglior cliente, per me, è quello che poi resta soddisfatto».

Hai mai fatto scoprire un vino a qualcuno che poi non l'ha più lasciato?

«Molte, moltissime volte. Quando qualcuno ci ringrazia in modo particolare per il nostro lavoro ci sentiamo gratificati. È la spinta di cui abbiamo bisogno per continuare».

Momenti particolarmente impegnativi?

«Senz'altro l'apertura del «Caffè del corso», il primo locale. Avevo vent'anni, una vocazione per questo mestiere e una spiccata attitudine imprenditoriale. E la mia famiglia, una squadra assolutamente vincente, fino a quando, purtroppo, è venuta a mancare mia mamma. Poi sono venute anche queste due avventure e ogni volta è stata una partenza dura. Una sfida complessa. Ma, alla fine, una grande soddisfazione».

Se dovessimo trovare un limite?

«Ho pochissimo tempo libero, riesco a ritagliarmi solo qualche domenica da





trascorrere con la mia famiglia. Ma un po' di riposo ci vuole. In fondo chi benozia, ben negozia, così dice il proverbio». Mai come in questo caso possiamo aggiungere: in vino veritas.

All'Enoteca si possono trovare oltre 500 etichette italiane ed estere, la cucina del territorio, materie prime fresche e stagionali e un'atmosfera conviviale. È aperto tutti i giorni con bottega, mescolata, aperitivo pranzo e cena dalle 11,00 alle 24,00. Il sabato e la domenica fino alle 2,00. Tutto anche a domicilio.

Fra i commenti e le recensioni si trovano appunti come questo: «Erano anni che mancavo dalla «Compagnia del Taglio», ma con sorpresa ho ritrovato la stessa carezza al cuore. Un posticino intimo e sofisticato, una luce calda, personale preparato e accogliente e, last but not least, la qualità: una cantina ricercata e una cucina ricca di sapori, della tradizione e gourmet. Un posto da amare». O consigli come questo: «Le loro tigelle e il tacchino al miele sono tra i miei preferiti».

E se qualcuno vuole avere qualche in-

formazione circa la «Caffetteria Drogheria Giusti» deve sapere che si tratta di un locale «di antiche tradizioni che ha aperto la sua attività nel 1831 come drogheria (cfr. Giulia Squadrini, «Cortili Aperti», 2005). All'epoca con la licenza di droghiere si potevano vendere le merci più disparate: vi si trovavano per esempio oltre ai prodotti alimentari come salumi anche spezie, cere ecc.». La bottega, che ha conservato intatti gli arredi storici anche dopo la ristrutturazione, si affaccia sul Palazzo Ducale, sede dell'Accademia Militare. Offre colazione con pasticceria e proposte salate, aperitivi con etichette italiane ed estere, in maggior parte bollicine, pranzi e cene con prodotti di piccoli artigiani italiani ed eccellenze della gastronomia locale e nazionale. Oltre, naturalmente, a una vista suggestiva su Piazza Roma e via Farini.

Compagnia del Taglio, via Fonte d'Abisso, 6, 059 210377, compagniadeltaglio.it, Caffetteria Drogheria Giusti, via Carlo Farini 83, 059 226768, caffetteriagiusti.it



Palazzo Pongileoni





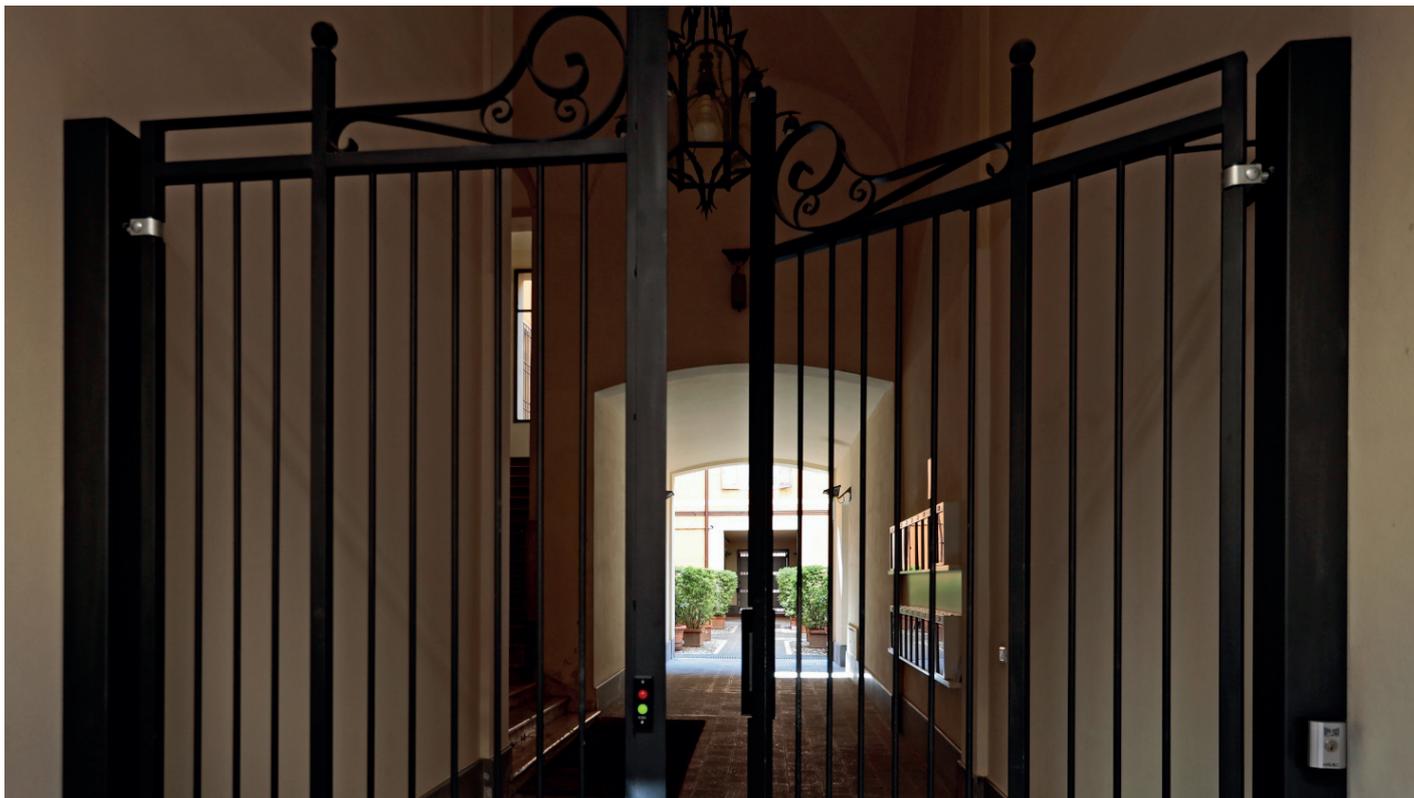


Una volta, tanto tempo fa, la via intitolata a Luigi Carlo Farini, si chiamava «Rua Granda», una strada assai più ampia delle strette viuzze che la circondavano. Fino al 1618 sul suo lato orientale era collocato un lungo porticato, poi abbattuto dagli Estensi, che ampliava l'accesso alla loro residenza. Fra il ghetto ebraico, l'Accademia, Vicolo Squallore, la Caffetteria Drogheria Giusti, e quello che fu l'antico Teatro Comunale, (edificio in angolo fra via Farini e via Emilia, fino al 1710 collegato al Collegio San Carlo tramite un cavalcavia), si affaccia, al civico 44, un palazzo che ha una lunga storia da raccontare. «Costruito dai Codebò che abatterono una delle molte case che avevano in quest'area – cfr. Giulia Squadrini, “Cortili aperti”, 2005 – passò in seguito ai conti Valentini che lo ebbero tra il Seicento e l'Ottocento. [...] L'edificio fu poi proprietà dei Pongileoni. [...] Nel 1906 il palazzo fu trasformato in “albergo Commercio” e alla fine di una serie di lavori eseguiti tra il 1923 e il 1925 assunse l'aspetto attuale. Comprende i civici 40-48 e ha lo sbocco su via Campanella 33 e 35».

Aggiunge preziose informazioni il Dottor Riccardo Terenzi, titolare dello studio «Aemilia Tradux» che da circa 20 anni ha trasferito qui la sede del suo studio di traduzione ed interpretariato. «Dimora fra le più rappresentative del centro storico, all'inizio del '900 fu trasformata in un albergo: era l'Hotel Roma, il cui ultimo proprietario fu Alejandro de Tomaso, celebre pilota automobilistico e imprenditore argentino, nonché fondatore dell'omonima casa automobilistica. Quando acquistai l'immobile era un po' decaduto, con la trasformazione in albergo il suo fascino aveva perso parte del suo smalto originale, anche perché l'utenza dell'Hotel Roma, rispetto a quella dell'Hotel Canalgrande, (anche quest'ultimo di proprietà di De Tomaso), era di minor pregio.

Aveva il sapore del vecchio albergo e di nobile, lo stabile, non aveva più nulla. Ma la storia gli ha ridato lo splendore originario. Fu fatto uno studio approfondito e riprogettato completamente il che nobilitò, dopo secoli, le sue origini. Nell'arco di breve tempo divenne sede di diverse attività e società.





Oggi il primo piano affaccia su via Farini con una serie di uffici, il secondo piano conta uffici per un buon 80%, mentre l'attico è una residenza privata. La parte che dà su via Farini ha uno stile architettonico che non ha nulla a che vedere con quella che affaccia su via Campanella, senz'altro di impronta più ottocentesca. Di particolare pregio lo scalone di marmo con affaccio decorato e fregi. Questo edificio è stato, fra l'altro, sede di ambascierie di Francesco IV. Sono molto belli i due attici, uno quasi interamente affrescato, che si sviluppa su due livelli e che ha beneficiato di un'opera di rispristino conservativo lunga, delicata e complessa, curata da un esercito di artisti ed artigiani. L'altro, un appartamento di proprietà ristrutturato con tutta un'altra filosofia, quella di un attico newyorkese, ricco di cristalli, marmi e acciaio. Importanti riviste di settore, AD e Casa Vogue, ad esempio, hanno dedicato spazio a questo edificio.

All'inizio, la ristrutturazione generale del palazzo seguita dall'architetto Corradi, aveva privilegiato la realizza-

zione di un cavedio essenziale, privo di qualunque orpello. C'era un soffitto altissimo dal quale pendeva un gancio e nient'altro. Poi i condòmini hanno modificato questa impostazione, facendo appendere un lampadario e inserendo alcune piante ornamentali».

Dottor Terenzi, oggi in questo condominio si respira ancora l'aria di nobiltà delle origini?

«Le residenze, le attività commerciali e gli studi professionali presenti ne fanno un edificio dinamico e attivo, ma il suo lato nobile, pur lontano nel tempo, è ancora visibile. Forse basterebbe ripristinare "Cortili Aperti", iniziativa che per qualche anno ha svelato giardini ed edifici del centro storico, per mostrare ai passanti la bellezza del centro storico di Modena. Mentre molti hanno scoperto parti nascoste e preziosissime della città, i proprietari hanno avuto l'occasione di ripristinare zone a volte dimenticate e accogliere ospiti migliorando la propria dimora. Speriamo che l'associazione Dimore Storiche Italiane e gli enti coinvolti riprendano questa lodevole consuetudine».



Agevolazioni in condominio







Gli immobili, a poco a poco, rischiano di “perdere la faccia”. Smog, agenti atmosferici, il passare del tempo, sono fra i principali responsabili del progressivo degrado delle facciate di case e palazzi, che a volte non solo grava sul decoro generale dello stabile e sul valore dell’immobile, ma può generare potenziali rischi per l’incolumità di chi lo abita.

Le spese per recuperi e ristrutturazioni spesso scoraggiano proprietari e condòmini che si vedono costretti a rimandare di anno in anno i lavori. Oggi però c’è un’opportunità che consente di dar corso a progetti di manutenzione delle facciate sfruttando un rimborso sulla spesa totale pari al 90%.

Grazie al «bonus facciate» infatti è possibile ristrutturare la facciata di un palazzo e ottenere un’importante agevolazione fiscale. Si tratta di uno sconto fiscale che ha l’obiettivo di abbellire i centri storici con la possibilità di detrarre il 90% delle spese sostenute. Si applica agli edifici residenziali o non abitativi, purché situati nelle zone

urbanistiche A e B, e riguarda le spese documentate sostenute nel 2020 per il recupero ed il restauro delle facciate degli edifici.

Possono essere dettratti il rifacimento dell’intonaco o semplici lavori di tinteggiatura. Questa norma supera anche la detrazione dell’85% applicata ai lavori combinati di riqualificazione energetica ed antisismica (che permette di arrivare fino a due classi in meno di rischio) e si applica ad ogni tipo di immobile. Il rimborso avviene nel corso di 10 anni con una rata fissa annuale. Rispetto agli altri incentivi per il rifacimento della facciata non c’è un tetto massimo di spesa. Mentre per gli altri interventi non si possono superare i 96mila euro (nel caso dei condòmini va considerata la spesa sostenuta per la singola unità), questo bonus non ha alcun limite. Così si possono riqualificare e mettere in sicurezza gli edifici investendo di più, ma con rimborsi più alti. La grande novità è che lo sconto si applica anche alla manutenzione ordinaria. I lavori interessano tutti gli





interventi finalizzati al recupero della facciata degli edifici, come l'intonacatura, la verniciatura, il rifacimento di ringhiere, decorazioni, marmi di facciata, balconi. Si aggiungono impianti d'illuminazione, pluviali, cavi che portano il segnale televisivo. Sarà possibile dare un nuovo volto al palazzo o alla villetta tinteggiando, ma anche rinnovando i prospetti, sostituendo pavimenti di balconi, balaustre e fregi, ma anche i canali di grondaie e sistemi di smaltimento delle acque piovane. Rientrano anche l'ammodernamento o la realizzazione di lavori per il risparmio energetico, con una detrazione del 90% anziché quella precedente che aveva come tetto massimo il 65/75% di rimborso.

Per chi è interessato al rifacimento del look di arredo casa c'è il «bonus mobili», che assicura una detrazione pari al 50% per le spese documentate, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici appartenenti alla classe A+ fino a un massimo di 10mila euro.

Il «bonus ristrutturazione edilizia», pari al 50%, può essere associato all'«e-

cobonus» e consente di dare un nuovo look al bagno, rendere più funzionale la camera da letto o il soggiorno.

Per i lavori di riqualificazione energetica, che comprendono l'installazione di pannelli solari, caldaie e la rimozione di tetti in amianto, si può usufruire di una detrazione che va dal 65% al 50% in base alla tipologia di lavoro e al grado di efficientamento energetico raggiunto. Il «sismabonus», che può essere usato per aumentare la sicurezza delle case nelle zone a rischio terremoto e può arrivare fino all'85% e l'«ecobonus condominiale», in vigore fino al 2021, contempla un rimborso fino al 70/75%, a seconda dei casi.

Con il decreto Rilancio è stato istituito il nuovo Ecobonus che prevede un incentivo pari al 110% per l'efficientamento energetico. Si tratta dell'incremento al 110% dell'aliquota di detrazione per interventi in ambito di efficienza energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti tecnologici per spese sostenute dal 1°luglio 2020 al 31 dicembre 2021. Fruibilità in 5 rate.



A tu per tu con Francesco Burrelli







«**G**li amministratori professionisti che lavorano nell'interesse del cittadino attraverso una formazione iniziale e un aggiornamento continuo, sicuramente troveranno il favore del mercato». Parola di Francesco Burrelli, ingegnere, amministratore condominiale e immobiliare dal 1975, socio fondatore e Presidente nazionale ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali. Componente di diverse commissioni CEI, è, fra l'altro, autore di numerose pubblicazioni, è iscritto all'Ordine dei giornalisti, ha ricoperto la carica di sindaco ed altre cariche in ambito di servizi socio-assistenziali e intercomunali per l'ambiente. Gli abbiamo fatto alcune domande per mettere a fuoco la figura professionale dell'amministratore di condominio.

L'ANACI e gli amministratori ad essa collegati lavorano con competenza e professionalità: l'importanza dell'attività formativa promossa

dall'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali

«Con la legge n.4 del 2013 che regola le professioni, senza albo o ordine, è cambiata la normativa relativa alla figura dell'amministratore condominiale professionista, che per esercitare la professione deve avere requisiti ben precisi – fra i quali, godimento dei diritti civili, non avere carichi pendenti, non avere protesti, diploma di scuola media superiore – ma deve, necessariamente, aver frequentato un corso di formazione iniziale di 72 ore e svolgere attività di aggiornamento periodico continua pari ad almeno 15 ore all'anno. ANACI, ai suoi iscritti, chiede 28 ore di formazione, pari quasi al doppio di quelle previste dalla norma, e una certificazione terza (da parte di UNI), per chi aspiri alle cariche dirigenziali provinciali regionali e nazionali. Una impostazione in linea con una filosofia di professionalità a garanzia del consumatore. A partire da gennaio 2017, sono stati organizza-



ti da ANACI centinaia di corsi per certificare con la norma UNI10801:2016, una piattaforma completa e ad ampio raggio cui attingere per la propria formazione continua».

Avvocati, magistrati, commercialisti, consulenti tecnici, un contributo irrinunciabile

«Tutto quello che trattiamo ogni giorno ha a che fare con sentenze, norme, codici. Il contributo di avvocati e magistrati esperti in materie relative al condominio, rappresenta sicuramente un valore aggiunto e costituisce una guida irrinunciabile per l'amministratore che così può fornire disposizioni corrette ed efficaci che diventa più difficile impugnare, da chi non le condivide ».

Il piano della formazione nazionale dell'amministratore: una piattaforma consultabile attraverso una App, una dispensa nazionale, un elenco di docenti nazionali. Genesi di un sistema

«Attraverso una App chi è iscritto ad ANACI può consultare tutte le delibere, le leggi, i DPR, ed accedere in tempo reale agli aggiornamenti su tutto il territorio. Inoltre sintesi derivanti da master di approfondimento vengono messe a disposizione attraverso il sito, la piattaforma digitale, newsletter massive ecc. In questo modo se c'è un nuovo adempimento cui far fronte tutti sono informati in tempo reale. Anche i crediti maturati dagli iscritti possono sempre essere verificati in modo trasparente». Il lavoro è ancora lungo, ma la strada è tracciata, sono sempre di più gli amministratori che vogliono formarsi veramente, con crediti seri».

Cos'è il condominio digitale?

«Una cosa a cui tengo moltissimo. Parlo sempre del condominio BIM (Building Information Modeling), che non è una proiezione del "futuro presente", nel futuro ci saranno le intelligenze artificiali a servizio anche delle problematiche nei condomini, ma è



una realtà che si sta costruendo nel presente. Un condominio che nasce e viene organizzato in forma digitale, si immagazzinano i dati, sotto forma di file PDF, e i rilievi in un sistema che custodisce le informazioni in cloud rendendole disponibili e indicizzate a coloro che sono autorizzati, dovunque si trovino. Un mezzo attraverso il quale i manutentori possono ricevere informazioni in tempo reale, che consente ai condomini di ricevere report e rendicontazione, di poter esprimere un parere, approvare o rigettare provvedimenti direttamente sul computer. È in fase di costruzione, ma ci arriveremo molto presto, soprattutto, viste le conseguenze di questa grave emergenza sanitaria planetaria».

Quanto è importante la dimensione europea della professione?

«È un altro punto fondamentale. Abbiamo ideato un Erasmo Anaci per mandare i nostri giovani meritevoli con borse di studio in vari paesi europei per periodi che vanno da 3 ai 6

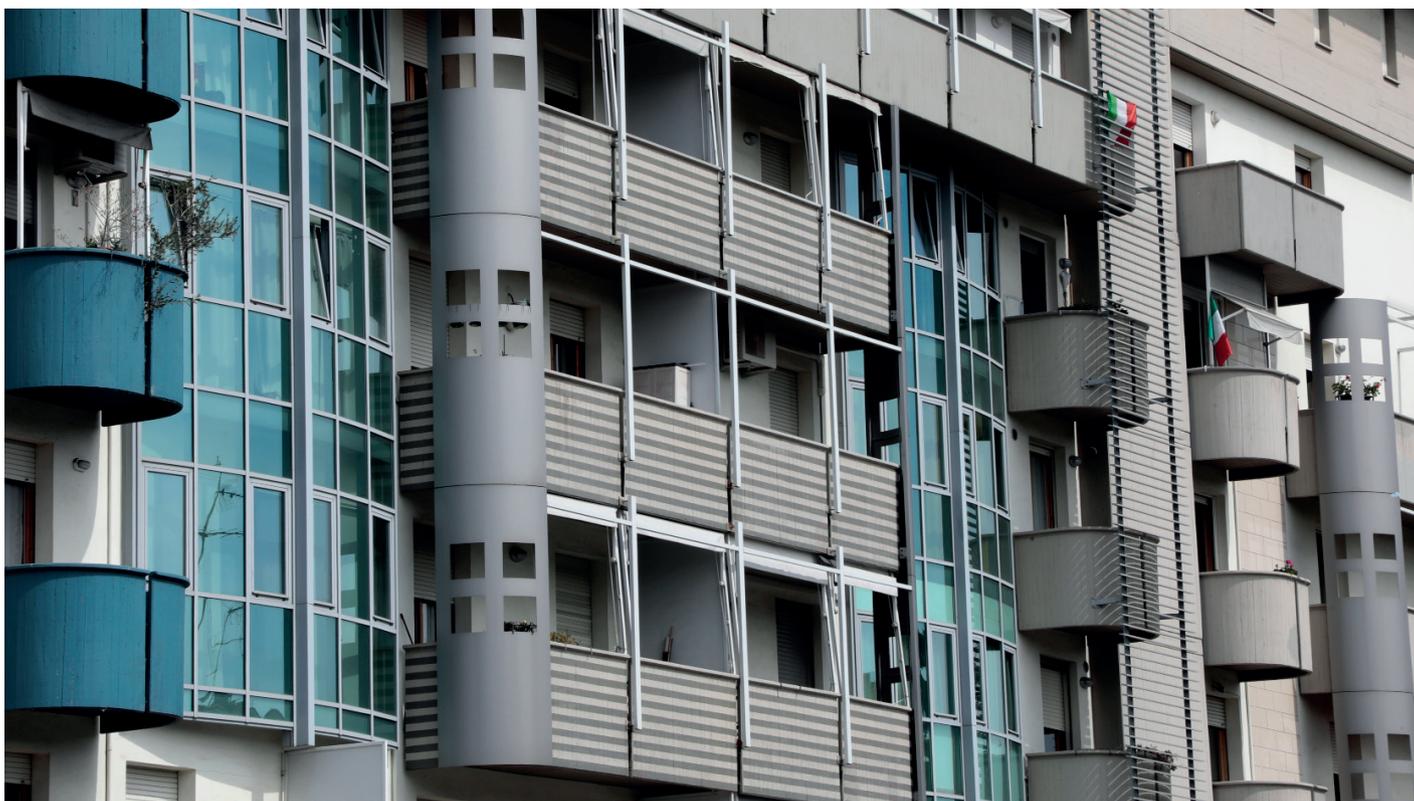
mesi. Poi li riportiamo a casa. Dobbiamo fare in modo di intercettarli e integrarli. Formarli e promuoverli dirigenti oggi, non fra trent'anni. Teniamoci le menti e gli studiosi nei vari settori della tecnica e scienza, affinché contribuiscano a rendere grande e competitiva sempre di più la nostra Italia».



Condominio versus Coronavirus







Qualche volta stare sotto lo stesso tetto aiuta. Soprattutto se siamo tutti sulla stessa barca. Nell'oceano dell'emergenza gli spazi condominiali si sono trasformati in un fronte comune straordinario, dopo che l'evento più grave dalla fine della Seconda Guerra Mondiale ha travolto il nostro Paese e il mondo intero: la pandemia da Covid-19.

Per contrastare il contagio dilagante oltre tre miliardi di persone sono rimaste chiuse in casa in attesa di scampato pericolo. Per diverse settimane.

Il lockdown ha costretto il pianeta al «distanziamento sociale», una misura, dolorosamente, necessaria. Piegati da una epidemia che ha messo tutti a dura prova abbiamo dovuto fare i conti con una realtà inimmaginabile fino al momento in cui è stato inevitabile affrontarla. Abbiamo imparato a convivere con le nostre paure, a rimodulare abitudini e routine quotidiana e a dare un altro valore, un altro peso, alla parola sopravvivenza. Un ribaltamento che non ha risparmiato nemmeno le nostre strade, prima

abitate dal traffico, poi popolate dalla fauna selvatica: caproni a passeggio nei villaggi del Galles, germani reali in piazza Castello a Milano, cervi a caccia di cibo in Giappone, macachi nelle piazze thailandesi, pavoni a passeggio nelle strade della capitale spagnola.

Una vignetta polacca circolata via social ha registrato l'accaduto: mentre prima gli uomini, padroni del mondo, guardavano gli animali in gabbia, ora sono loro che guardano noi rinchiusi nelle nostre case.

Per affrontare questo momento, in tutto il mondo, si è scatenata la solidarietà. Nel nostro Paese, in particolare, anche quella di cortile. Sono stati organizzati il fitness di condominio, il dj set dal pianerottolo, il concerto dal terrazzino, il valzer dal balcone, lo yoga al piano attico, il tennis vista garage, lo scatto in bici nel cortile, la corsa sul posto in videochiamata, la richiesta di pezzi musicali via chat condominiale.

Condominio versus Coronavirus.

La storia dell'Hotel House, il complesso abitativo più grande d'Italia, è em-





blematica: la comunità senegalese che vi risiede alla fine di marzo ha donato 1000 euro per l'emergenza Coronavirus alla Protezione civile locale come segno di solidarietà e di appartenenza. Ma è solo una delle tante storie che si possono raccontare. A Vigevano, in provincia di Pavia, una famiglia di ristoratori cinesi ha infilato una busta nella casella della posta di ogni vicino. Ogni famiglia del palazzo ha trovato tre mascherine a uso medico. Con un messaggio tratto dal «Nessun Dorma» di Giacomo Puccini: All'alba vincerò. Negli androni le offerte di aiuto sono spuntate direttamente dalle bacheche condominiali, come margherite a primavera: c'è chi si è offerto di far spesa al supermercato o in farmacia, chi si è proposto per un aiuto tecnologico mettendo a disposizione dispositivi, tempo e competenze. Le facciate dei palazzi di Roma sono diventate schermi cinematografici, per pellicole che hanno animato la città riportandola indietro nel tempo, agli anni Cinquanta, quando i film si proiettavano in piazza, all'aperto, per tutti. L'asses-

sore alla Felicità del Municipio 3 di Milano Luca Costamagna ha lanciato l'iniziativa «Mi prendo cura del mio vicino», un programma che oltre alle questioni materiali ha messo in conto anche tutta una gamma di buone azioni dirette a contrastare solitudine ed emarginazione sociale. Nel paniere delle offerte, oltre agli aiuti concreti, una buona parola, un sorriso, un biglietto infilato sotto la porta, un libro lasciato in book-crossing, tutto quel che è sembrato necessario per rinsaldare il senso di comunità.

A Napoli, a Roma, ovunque, le ceste della solidarietà sono calate da finestre e terrazzini, «Chi può metta, chi non può prenda», e qualcuno, addirittura, ha cucinato in casa offrendo pranzi e cene agli utenti della mensa per i poveri sotto casa.

Con «Condominio Amico» una signora nell'astigiano ha invitato i vicini, di cui non sapeva nemmeno il nome, ogni mattina alle 10, per un breve saluto dal terrazzino. *La finestra sul cortile* per *Perfetti sconosciuti*. Il film della nostra vita.



M A G A Z I N E

Free Magazine di Manzini Amministrazioni S.r.l.
Registrazione del Tribunale di Modena n.3 del 2019
n. 3/anno II, giugno 2020
Semestrale

Ideazione e creazione: progetto di Enrico Manzini
Direttore Responsabile: Cristiana Minelli
Coordinamento e Direzione Generale: Giulia Gandolfo
Crediti fotografici: Elisabetta Baracchi
Progetto grafico: Grafiche Sigem S.r.l.
Testi di: Giulia Gandolfo, Cristiana Minelli
Editing: Cristiana Minelli

Manzini Magazine è edito da Manzini Amministrazioni S.r.l.
Via Begarelli 31, 41121 Modena
Amministratore delegato: Paolo Manzini
Contatti: info.modena@manziniamministrazioni.it

Stampa: Grafiche Sigem S.r.l.
Via Emilia Est 1741, 41122 Modena

Si ringraziano per la disponibilità:
Francesco Burrelli, Alessandro Nicolini, Riccardo Terenzi

In copertina e retro di copertina il condominio Emmedue di Mirandola, piazza Ceretti 10

©gli autori per i testi
©i fotografi per le immagini

L'editore è a disposizione degli eventuali detentori di diritti che non sia stato possibile rintracciare

