



D.M. 140/2014 · CORSO DI AGGIORNAMENTO
OBBLIGATORIO ANNUALE

Modulo 1 del corso nazionale Unai

Salire sul treno

*Intelligenza artificiale e amministrazione condominiale:
Breve excursus fra la regola, il metodo e la prova sul campo*

Milano · venerdì 18 settembre 2026 · ore 9:00 – 14:00

Hotel Ibis — Via Angelo Finocchiaro n. 2, Milano

Avv. Luca Pietro Savi



Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Quattro tempi, una tesi sola

1

LA CORSA

Perché stavolta non c'è tempo di aspettare

2

LE REGOLE

Che cosa si può fare, e che cosa no

3

IL METODO

Come si comanda una macchina che esegue

4

LA PROVA

Dalle fatture al bilancio, in diretta

La tesi: l'intelligenza artificiale non sostituisce l'amministratore. Sostituisce l'amministratore che non la usa.

BLOCCO I

Quanto tempo ci abbiamo messo

Dalla ruota a stamattina: la curva che si è messa in verticale



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



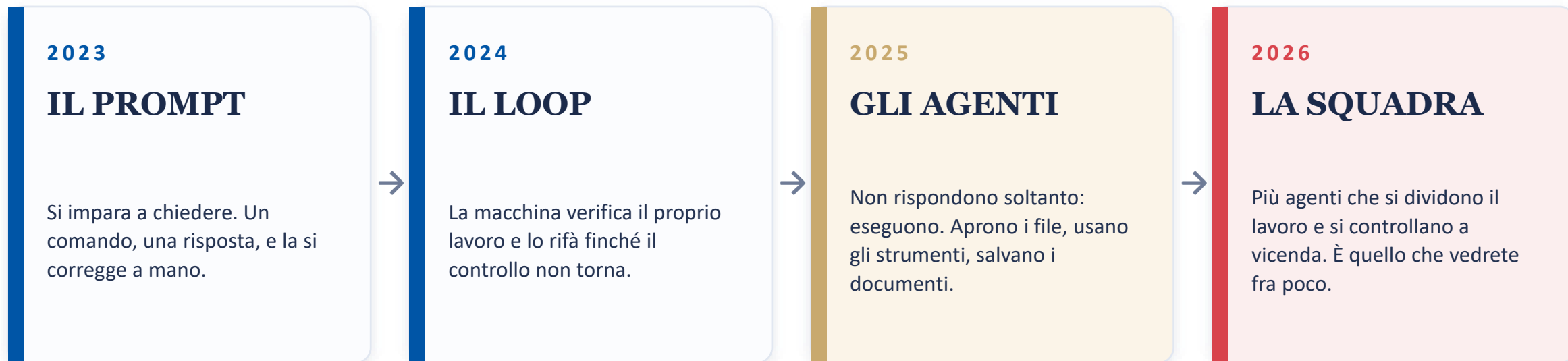
LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Ogni svolta ha avuto il suo tempo di maturazione

La ruota	Dalle prime pietre scheggiate al carro a ruote della Mesopotamia.	≈ 2.500.000 anni
La scrittura	Dai primi segni contabili sumeri all'alfabeto fenicio.	≈ 2.000 anni
Il cielo	Dall'Almagesto di Tolomeo al De revolutionibus di Copernico: quattordici secoli di modello immobile.	≈ 1.400 anni
La stampa	Dai caratteri mobili di Gutenberg alla stampa diffusa in tutta Europa.	≈ 50 anni
Il vapore	Dal motore di Watt alla prima ferrovia per passeggeri.	56 anni
La luce	Dalla lampadina di Edison all'elettrificazione domestica di massa.	≈ 46 anni
Il volo	Dal primo volo dei fratelli Wright al primo aereo di linea a reazione.	≈ 49 anni
La rete	Dal primo sito web al primo miliardo di persone connesse.	14 anni
Il telefono in tasca	Dal primo smartphone a metà del pianeta con uno in mano.	≈ 12 anni
Il vaccino a mRNA	Dal genoma del virus pubblicato alla prima dose autorizzata.	11 mesi
L'IA generativa	Da ChatGPT ai cento milioni di utenti.	2 mesi

Ordini di grandezza divulgativi, non dati puntuali: gli ancoraggi sono nel copione.

Dal prompt alla squadra: adesso il passo è settimanale



Il passo fra una svolta e l'altra: millenni → secoli → decenni → anni → **mesi** → **settimane**. Le quattro colonne qui sopra sono tre anni, non tre generazioni. E i modelli si aggiornano mentre parliamo.

Quello che vi mostrerò fra venti minuti, diciotto mesi fa non si poteva fare.

Il vantaggio non è tecnologico: è di calendario

Chi sale adesso

Sbaglia, corregge, e in sei mesi ha un metodo suo. Il vantaggio non è lo strumento: è l'esperienza di averlo domato.

Chi guarda

Aspetta «che si stabilizzi». Ma non si stabilizza: ogni mese esce qualcosa che cambia le carte.

Chi rinvia

Fra due anni comprerà un servizio, al prezzo che gli verrà fatto, senza saper giudicare se funziona.

Non è una questione di entusiasmo. È che la competenza sull'IA si accumula lentamente e non si compra: chi comincia più tardi non recupera il tempo, lo perde.

BLOCCO II

Prima delle scorciatoie, le regole

Al Act, legge italiana, GDPR: che cosa vincola davvero l'amministratore



Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Quattro fonti da tenere insieme — e da quando

Reg. (UE) 2024/1689 — «AI Act»

in applicazione generale dal 2 agosto 2026

Le regole europee sull'uso dei sistemi di IA, graduate per livello di rischio.

Legge 23 settembre 2025, n. 132

in vigore; decreti delegati attesi entro ottobre 2026

La cornice italiana: principi d'uso, autorità nazionali (art. 20) e il nuovo art. 612-quater c.p.

Reg. (UE) 2016/679 — «GDPR»

in applicazione dal 2018

La protezione dei dati personali: si applica a ogni uso dell'IA sui dati dei condòmini.

Codice civile

dal 1942, riformato dalla l. 220/2012

Le attribuzioni e la responsabilità dell'amministratore restano quelle di sempre (artt. 1129-1136 c.c.).

Dal 2 agosto 2026 l'AI Act si applica per intero: la mappa non è più una prospettiva.

Che cosa è scattato il 2 agosto 2026

ALTO RISCHIO

Requisiti e obblighi del capo III per i sistemi dell'allegato III: valutazione, sorveglianza umana, registrazione, documentazione.

Non è il vostro caso — ma è il motore di tutto l'impianto.

TRASPARENZA — art. 50

Chi interagisce con un chatbot deve saperlo (§ 1). Gli output sintetici vanno marcati in modo leggibile dalla macchina (§ 2): i fornitori si stanno adeguando con filigrane invisibili e standard di provenienza.

E il deployer che diffonde un deepfake deve dichiararlo (§ 4).

GOVERNANCE E SANZIONI

Autorità di vigilanza, poteri ispettivi, sanzioni dell'art. 99.

In Italia le autorità sono individuate dall'art. 20 della l. 132/2025, ma i poteri sanzionatori attendono ancora il decreto delegato dell'art. 24.

Per l'amministratore, in concreto. Il chatbot sul sito dello studio si dichiara. I contenuti generati con l'IA si marcano e non si spacciano per genuini. E per i testi pubblicati l'obbligo di dichiarazione cade se c'è **revisione umana con responsabilità editoriale**: la firma che mettete sotto non è una cortesia, è la condizione.

L'AI Act spiegato con una piramide

L'Europa ha scelto un approccio «a rischio».

Più alto è il rischio per i diritti delle persone, più severe sono le regole. Quattro livelli: dal rischio minimo, libero, fino alle pratiche vietate.

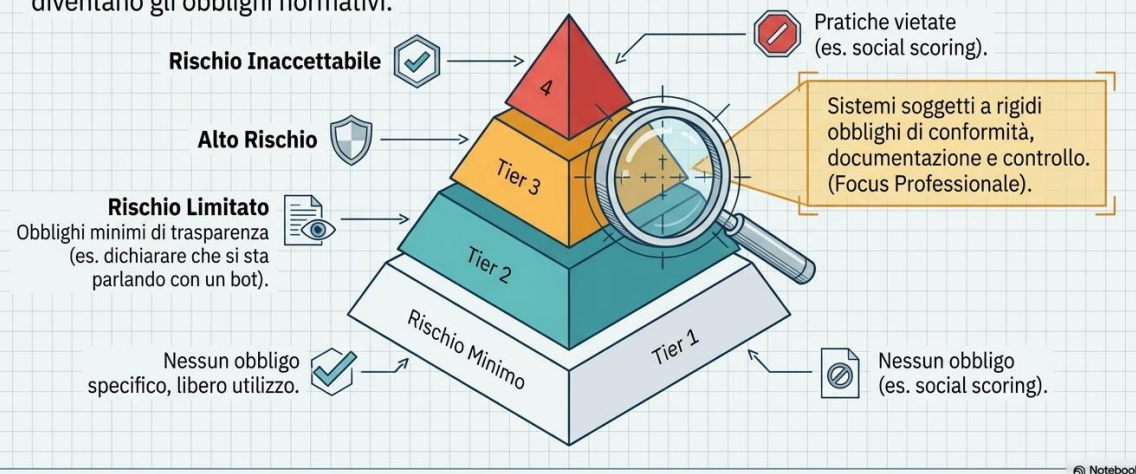
Non vieta l'IA: vieta gli usi incompatibili con i diritti fondamentali.

Prima della piramide, una domanda.

È davvero un «sistema di IA»? Il regolamento non disciplina qualunque software: servono autonomia, adattività, capacità inferenziale e generazione di output. Un gestionale con le formule non lo è; il modello che vi scrive la lettera sì.

L'Approccio Europeo: L'AI Act e il Rischio Proporzionale

L'Unione Europea ha scelto di non punire la tecnologia, ma di governarne l'impatto sui diritti fondamentali. Più alto è il rischio derivante dall'uso del sistema, più stringenti e inderogabili diventano gli obblighi normativi.



Dove si colloca il condominio

VIETATO

«Social scoring», categorizzazione biometrica su caratteristiche sensibili, riconoscimento delle emozioni sul luogo di lavoro (art. 5). Il condominio che ha un portiere è un luogo di lavoro.

ALTO RISCHIO

Le otto aree dell'allegato III — biometria, infrastrutture critiche, istruzione, lavoro, servizi essenziali, contrasto, migrazione, giustizia. Nessuna riguarda l'amministrazione condominiale.

RISCHIO LIMITATO

Chatbot e contenuti sintetici: obbligo di trasparenza e di marcatura (art. 50). È qui che cade il grosso del lavoro quotidiano di uno studio.

RISCHIO MINIMO

Gli strumenti d'uso corrente — antispam, correttori, gestionali: nessun obbligo specifico oltre a quelli generali.

Quasi tutto ciò che farete sta nei due gradini bassi. Ma i due gradini bassi hanno comunque regole.

Fonte: artt. 5, 6 e 50 e allegato III del Reg. (UE) 2024/1689.

Provider e deployer: due ruoli, due responsabilità

PROVIDER — il fornitore

Sviluppa il sistema e lo immette sul mercato. Suoi gli obblighi tecnici, di documentazione e di marcatura.

DEPLOYER — l'utilizzatore

Usa il sistema nella propria attività professionale. È qui che si colloca, di regola, l'amministratore di condominio.

I doveri essenziali del deployer:

Uso conforme

Impiegare il sistema secondo le istruzioni del fornitore.

Sorveglianza umana

Garantire che una persona competente controlli il funzionamento.

Dati pertinenti

Fornire al sistema dati di ingresso adeguati allo scopo.

Trasparenza

Informare le persone quando interagiscono con un sistema di IA.

Comprare il software non trasferisce la responsabilità dell'uso.

Le date che contano — e quella in cui siamo



Il regolamento è pienamente applicabile dal 2 agosto 2026: non è una scadenza futura, è il presente. La prossima che vi tocca è il 2 dicembre.

La legge italiana, e la norma penale che vi riguarda

Legge 23 settembre 2025, n. 132. Principi d'uso, presidi settoriali e delega al Governo per adeguare l'ordinamento interno al regolamento europeo: i decreti legislativi vanno adottati entro dodici mesi dall'entrata in vigore (art. 24).

Art. 612-quater c.p. — illecita diffusione di contenuti generati o alterati con sistemi di intelligenza artificiale

Punisce chi cagiona un danno ingiusto diffondendo, senza consenso, immagini, video o voci falsificati o alterati con l'IA e idonei a indurre in inganno sulla loro genuinità: **reclusione da uno a cinque anni, a querela della persona offesa**. Nel condominio non è teoria: una registrazione d'assemblea «ritoccata», una voce clonata al telefono, la foto di un danno costruita a tavolino.

E la scadenza che nessuno ha in agenda. I sistemi che generano testi, immagini, audio o video sintetici immessi sul mercato prima del 2 agosto 2026 devono conformarsi all'obbligo di marcatura dell'art. 50, § 2, **entro il 2 dicembre 2026** (art. 111, § 4). Regola pratica: ciò che l'IA produce si marca come tale, e non si spaccia mai per documento genuino.

Il titolare del trattamento resta lei

Usare un servizio di IA non trasferisce la titolarità del trattamento. Il fornitore è, al più, responsabile del trattamento: le decisioni — e le conseguenze — restano dell'amministratore.

Che cosa non entra mai in un servizio di IA generalista:

Dati sanitari

Certificati, invalidità, richieste di barriere architettoniche motivate da patologie.

Dati giudiziari

Precedenti, procedimenti pendenti, decreti ingiuntivi nominativi.

Anagrafiche integrali

Elenchi con nome, indirizzo, recapiti e quote: minimizzare, sempre.

Video e immagini

Riprese della videosorveglianza, volti, targhe.

La contromisura è banale e funziona: anonimizzare prima di caricare. «Il condomino dell'interno 5» lavora esattamente come il nome e cognome — e non è un dato personale.

IL PUNTO FERMO DI TUTTO IL BLOCCO

Si delega l'esecuzione. Non si delega il giudizio.

L'art. 1130 c.c. non si è aggiornato: le attribuzioni sono dell'amministratore e la firma pure. Nessun fornitore di intelligenza artificiale risponde davanti all'assemblea — e nessuno di essi, nelle proprie condizioni d'uso, si assume la responsabilità dell'esito.

Che è esattamente il motivo per cui conviene saperla usare bene: **la responsabilità resta sua.**



IS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

Come si comanda una macchina che esegue

La regola d'oro, il metodo R.C.I.F.V., il loop, la squadra



Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

La regola d'oro del comando

L'IA esegue istruzioni. Non interpreta intenzioni.

Non legge nel pensiero, non conosce la storia del Suo condominio: tutto ciò che non Le scrive, non lo otterrà. Il novanta per cento delle delusioni nasce qui — non dallo strumento, dal comando.

La qualità del prompt determina la qualità della risposta. Punto.

Cinque ingredienti: il metodo R.C.I.F.V.

R	Ruolo	<i>Chi deve interpretare l'IA</i>	«Agisci come amministratore con vent'anni di esperienza, esperto della l. 220/2012.»
C	Contesto	<i>Su quale situazione lavora</i>	«Condominio SEMPIONE, 12 unità, esercizio 2025. Ti allego le fatture e le tabelle millesimali.»
I	Istruzione	<i>Cosa fare, in un verbo</i>	«Redigi il consuntivo 2025 e il riparto per unità.»
F	Formato	<i>Come restituire il risultato</i>	«Excel con formule vive, un foglio per prospetto, valuta in euro.»
V	Vincoli	<i>Cosa NON deve fare</i>	«Non inventare dati: se un importo non è leggibile, segnalalo. Se un controllo non quadra, non consegnare.»

Gli esempi della colonna di destra sono, alla lettera, i pezzi del prompt che userò fra poco in diretta.

Stessa macchina, stesso problema, risultati opposti

PRIMA — prompt pigro

«Rispondi al condomino che vuole vedere le fatture.»

- Nessun ruolo.
- Nessun dato reale.
- Nessun riferimento normativo.
- Nessun tono, nessun formato.
- Risultato: un tema di terza media, da riscrivere.

DOPO — prompt R.C.I.F.V.

«Agisci come amministratore di condominio con vent'anni di esperienza [R]. Il condòmino dell'interno 7 chiede via PEC di prendere visione dei giustificativi di spesa dell'esercizio 2025 [C]. Redigi la risposta [I]: massimo quindici righe, con due date alternative per l'accesso in studio [F]. Richiama l'art. 1130-bis, comma 2, c.c., precisa che le copie sono a spese del richiedente e non opporre condizioni che la norma non prevede; se un riferimento non ti è certo, dimmelo [V].»

Trenta secondi in più di istruzioni, dieci minuti in meno di correzioni.

Il loop: non un comando, un ciclo con criterio di uscita



CRITERIO DI USCITA

«Esegui i sette controlli di quadratura. Se anche uno solo non torna, non consegnare: dimmi quale e perché, correggi e rifai il controllo.»

La differenza fra un assistente e un collaboratore è tutta qui: al collaboratore si dice quando ha finito.

La squadra: chi esegue non può essere chi controlla

IL REDATTORE

Costruisce il documento: il bilancio, la lettera, la memoria.

IL VERIFICATORE

Riceve il lavoro senza sapere come è stato fatto, e lo ricontrolla sui documenti di partenza.

L'AVVOCATO DEL DIAVOLO

Cerca il punto debole: che cosa contesterebbe il condomino litigioso in assemblea?

Perché funziona. Chi ha appena scritto un testo tende a difenderlo: vale per le persone e vale per le macchine. Un secondo passaggio che parte dai documenti originali, e non dal risultato, trova gli errori che il primo non vede. In studio è la stessa ragione per cui l'atto lo rilegge un altro.

Le istruzioni permanenti: insegnare una volta sola

Ogni volta che si riparte da zero si perde tempo. Le regole dello studio — criteri di riparto, formati, modelli, terminologia, ciò che non si fa mai — si scrivono una volta in un file di istruzioni, e valgono per ogni lavoro successivo.

ESTRATTO DALLE ISTRUZIONI DEL PROGETTO CHE VEDRETE FRA POCO

Tab. A (millesimi generali): spese generali, assicurazione, compenso, verifiche impianti, quota fissa acqua, 40% energia.

Tab. B (scale/ascensori): pulizia scale, manutenzione e verifiche ascensore, 60% energia.

Acqua a consumo: sui mc delle letture, mai a millesimi.

Controlli obbligatori: 7. Se uno fallisce, non consegnare.

Nel dubbio segnala [VERIFICARE]: non inventare mai un dato o una norma.

È il punto che vale il biglietto: la competenza tecnica non sta nel modello, sta in chi gli detta le regole. Per questo l'amministratore bravo, con l'IA, diventa molto più bravo — e quello approssimativo diventa pericoloso più in fretta.

BLOCCO IV

Dalle fatture ai documenti obbligatori

Condominio «SEMPIONE», Milano — dodici unità, tredici fatture, un esercizio da chiudere



LS Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.

La cartella com'è davvero, non come la vorremmo

Tredici fatture del 2025, arrivate via mail, via portale, fotografate con il telefono. Nessun nome dice che cosa contiene il file.

COSÌ COME ARRIVANO

IMG_20250116_094512.pdf

scan0012.pdf

doc(3).pdf

fattura.pdf

fattura(1).pdf

CamScanner 05-05-2025 17.42.pdf

Nuovo documento 2025-01-20 (1).pdf

EmailAllegato_2.pdf

20250910_143022.pdf

IT02277310968_00147.pdf

Scansione_20260102.pdf

IMG_20250709_081133.pdf

bolletta acqua definitiva.pdf

Che cosa c'è insieme alle fatture: le due tabelle millesimali (proprietà e scale/ascensori), le letture dei contatori dell'acqua dei dodici condòmini, l'estratto conto del conto corrente condominiale per tutto il 2025. Nient'altro. Nessun gestionale, nessun dato già inserito a mano.

Leggere, rinominare, archiviare

IL COMANDO

«Apri tutti i PDF della cartella. Per ciascuno estrai fornitore, numero, data, causale, imponibile, IVA, totale e scadenza. Poi copiali – non spostarli – in 01_fatture-2025/<Conto>/, rinominandoli con lo schema AAAA-MM-GG_<oggetto>_<fornitore>_<totale>.pdf, usando la data della fattura. Infine costruisci il registro delle fatture in Excel e dimmi il totale. Non inventare dati: se un campo non è leggibile, segnalalo.»

13

fatture lette e riclassificate

9

conti di spesa popolati

€ 17.223,71

totale lordo, calcolato dai documenti

≈ 2 min

tempo di esecuzione

Non ha indovinato dai nomi dei file: i nomi non dicevano niente. Ha letto dentro i documenti.

Il consuntivo 2025 e il preventivo 2026

IL COMANDO

«Costruisci il consuntivo 2025 e il preventivo 2026 usando le fatture archiviate, le tabelle millesimali, le letture dell'acqua e l'estratto conto. Applica i criteri di riparto del progetto. Distingui la competenza dalla cassa ed esponi i debiti verso fornitori. Salva l'Excel con formule vive ed esegui i sette controlli di quadratura: se uno solo non torna, non consegnare — dimmi quale e perché.»

QUELLO CHE DEVE VENIRE FUORI

Totale consuntivo (competenza)	€ 17.326,71
Saldo di cassa al 31/12/2025	€ 11.824,10
Situazione patrimoniale (a pareggio)	€ 13.857,63
Debiti verso fornitori	€ 9.213,31
Preventivo 2026	€ 15.733,00
Controlli di quadratura	7 / 7 OK

Le due cose che nessuno si aspetta. Primo: la morosità viene fuori da sola, incrociando estratto conto e riparto — un condòmino ha versato una rata su quattro, saldo a debito € 934,71. Secondo: quattro fatture di competenza 2025 non erano ancora pagate al 31 dicembre. Competenza e cassa non coincidono, ed è esattamente la differenza su cui si litiga in assemblea.

I documenti che la legge pretende

Art. 1130-bis, comma 1, c.c. Il rendiconto condominiale si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

REGISTRO DI CONTABILITÀ

Il cronologico dei movimenti, costruito dall'estratto conto e dalle fatture.

RIEPILOGO FINANZIARIO

Situazione patrimoniale e di cassa, crediti verso condòmini, debiti verso fornitori.

NOTA SINTETICA ESPLICATIVA

La gestione raccontata: scostamenti, criteri, morosità, straordinaria, questioni pendenti.

Attenzione al nome. Il codice dice «nota sintetica esplicativa»: non è la nota integrativa del bilancio d'esercizio (art. 2427 c.c.). È l'errore che si legge più spesso — e che l'IA replica, se glielo si lascia fare.

E in coda, nello stesso giro: riparto per unità, prospetto delle rate 2026 e avviso di convocazione ex art. 66 disp. att. c.c. con l'ordine del giorno.

Tre cose che la macchina non ha fatto

1

Scegliere i criteri

Il 60/40 sull'energia elettrica è una scelta dell'amministratore, non un calcolo. La macchina l'ha applicata perché gliel'ho scritta io.

2

Decidere che cosa portare in assemblea

Quali questioni pendenti si espongono, come si presenta la morosità, se si chiede la ratifica della straordinaria: sono decisioni professionali.

3

Firmare

La responsabilità ex art. 1130 c.c. resta dell'amministratore. E nessuna condizione d'uso di nessun fornitore dice il contrario.

Ha fatto il lavoro. Il mestiere è rimasto dov'era.

SE VOLETE FARLO VOI, E NON GUARDARLO FARE

Master «AI per amministratori di condominio»

Unai · Lalus Gestioni Immobiliari Integrate S.r.l. · Studio Legale Avv. Luca Pietro Savi

25

ore d'aula

5

incontri

24

casi risolti in aula

8

crediti formativi

I	14 ottobre 2026	Bergamo	<i>Le regole del gioco</i>
II	21 ottobre 2026	Roma	<i>Scrivere bene, e poi delegare</i>
III	28 ottobre 2026	Bergamo	<i>Il ciclo dell'assemblea</i>
IV	4 novembre 2026	Roma	<i>Il proprio studio dentro la macchina</i>
V	13 novembre 2026	Roma	<i>Portare fuori. E il Repertorio</i>

Inquadrate adesso:
il programma completo
e il modulo d'iscrizione.



unai.it/wp2/master-ai-2026

Il primo incontro è sulle regole. I quattro successivi si risolvono casi, in aula, sul proprio portatile. · Iscrizioni: info@unaibergamo.it

PER CHIUDERE

L'intelligenza artificiale non sostituirà l'amministratore di condominio.

Sostituirà l'amministratore che non la usa.

Grazie.

Avv. Luca Pietro Savi · segreteria@avvocatosavi.it · 035 0291809 · Via Matris Domini n. 11, Bergamo

Seguici: Studio Savi



Lalus



Luca Pietro Savi
Avvocato



LALUS
GESTIONI IMMOBILIARI
INTEGRATE S.r.l.