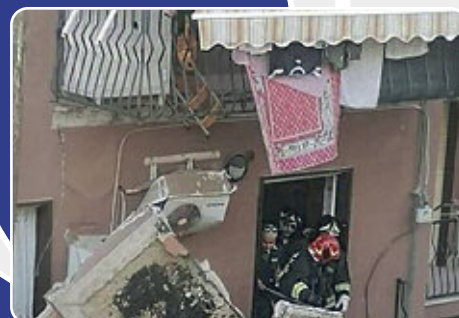




**Dove vai
se la formazione periodica
non ce l'hai?**

**Se il balcone crolla,
la colpa non è
dell'amministratore**



**Animali in condominio:
giusto limitare il numero
di cani e gatti**

**Mediazione:
amministratore piú autonomo
grazie alla riforma Cartabia**



**Speciale
Mediazione**

Assillato dalle troppe responsabilità?

La Polizza Rc Professionale fornita dall'A.N.AMM.I. è la risposta!

Polizza GRATUITA

da attivare annualmente a cura del socio PROFESSIONAL

La Polizza prevede:

- Massimale di euro 260.000,00 (NON AGGREGATO)
(Con possibilità di integrazione a cura dell'associato)
- Rilascio Certificato di Assicurazione
(Con riserva di declinare il rischio qualora ne ricorressero i presupposti)
- Possibilità Integrazione massimale per lavori straordinari

PROTETTI BENE SI LAVORA MEGLIO!

L'assicurazione RC Professionale è la copertura assicurativa dedicata a chi svolge la libera professione e garantisce il libero professionista dalle richieste di danno per errori, omissioni e negligenza, anche verso terzi. Se l'amministratore di condominio, non è dotato di un'assicurazione rischi professionale, deve rifondere il danno cagionato personalmente. La polizza professionale salvaguarda, quindi, il patrimonio del professionista.

N.B. Titolo essenziale per la copertura degli eventuali sinistri, è il possesso dei requisiti obbligatori per lo svolgimento dell'attività professionale, ai sensi dell'art. 71-bis disp. att. c.c. D.M. 140/14, tra cui l'aggiornamento annuale.

Proposta di Assicurazione e condizioni di polizza su www.anammi.it



A.N.AMM.I.

Associazione Nazionale-europea AMMInistratori d'Immobili

Editoriale

di Giuseppe Bica
Presidente Nazionale A.N.AMM.I.



AMMINISTRATORI VITTIME DEL SUPERBONUS

Prima o poi, qualcuno si deciderà a scrivere la vera storia del Superbonus 110%, raccontando come sono andate davvero le cose. Perché molto si è detto di questa norma ma c'è un dato che sfugge anche ai più acuti osservatori del settore: a trovarsi letteralmente nell'occhio del ciclone, stretti tra le banche, le imprese edili (prime vittime di questa situazione), e i condòmini, ci sono proprio gli amministratori, chiamati a gestire una giostra totalmente fuori controllo e con le armi spuntate.

Per tutti i nostri soci, la rincorsa alla maxi-detrazione ha comportato decine e decine di riunioni informali con tecnici e condòmini, parecchie assemblee, confronto spasmodico di preventivi e progetti, anche soltanto per capire se l'operazione 110% era davvero fattibile. Spesso senza successo: troppa burocrazia, costi insostenibili, tempi prolungati. Ma soprattutto le norme sono cambiate 13 volte dal Decreto Rilancio che ha istituito il Superbonus e che, tra l'altro, è datato 13 maggio 2020, ovvero in piena era Covid. Non a caso, l'ANAMMI si è vista costretta ad affiancare i soci con numerosi webinar, con l'obiettivo di sostenerli in questa fase delicata. Ma come muoversi se quello che hai spiegato in un'assemblea viene smentito poco dopo da una correzione legislativa? Ed è esattamente quello che è successo, a causa delle continue "mutazioni" del testo. Per non parlare dell'effetto annuncio provocato dalle notizie di stampa. Insomma, il 110% è apparso da subito un percorso ad ostacoli. Inutile dire che la pandemia ha soltanto aggravato un quadro già complesso. Negli ultimi dodici mesi, però, le cose sono peggiorate: il blocco della cessione dei crediti ha definitivamente compromesso la gestione del Superbonus. I rincari delle materie prime hanno reso inattuati i preventivi preparati anche soltanto sei mesi fa, mentre inflazione e caro-materiali hanno eroso i guadagni del settore edile. Non si salvano nemmeno i professionisti coinvolti nei lavori agevolati, che devono scontare le parcelle presso gli istituti di credito: è chiusura totale anche per loro, che tentano di rifarsi intentando causa ai condòmini. In questa tempesta, gli amministratori hanno cercato di trovare soluzioni di compromesso che, in mancanza delle risorse bloccate dalle banche, è difficilissimo attuare. Ecco perché riteniamo che gli amministratori siano tra le "vittime" di questo gioco al massacro. Anzi, il lavoro della nostra Associazione e le tante richieste di aiuto dei nostri associati in questi tre anni, dimostrano che i professionisti del condominio hanno molta più coscienza di certi loro detrattori.

Nonostante tutto, infatti, siamo ancora ottimisti. Abbiamo notato con soddisfazione il lavoro che il Governo, e in particolare il Viceministro dell'Economia Maurizio Leo, stanno portando avanti in queste ultime settimane. L'auspicio è che questo impegno vada a buon fine. Se occorre, come abbiamo detto e ripetuto tante volte, l'ANAMMI c'è ed è sempre pronta a collaborare con le istituzioni, a difesa della categoria.



Ufficio Legale A.N.AMM.I.

L'Ufficio Legale è a disposizione di tutti gli Associati che si trovino ad affrontare questioni di ordine legale strettamente collegate con le molteplici problematiche condominiali. L'Ufficio Legale composto da un pool di professionisti che operano in stretta collaborazione con esperti di amministrazione condominiale, è in grado di fornire con competenza e serietà:

- Pareri Legali
- Recupero Crediti
- Patrocinio Cause Attive
- Legittimità delle Delibere

Via della Magliana Nuova, 93
00146 ROMA - Tel. 06.55.27.23.23
www.anammi.it



Sommario

CondominiOggi

- EDITORIALE: Amministratori vittime del superbonus <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
-Rinnovabili: più semplice e veloci e procedure di autorizzazione <i>a cura della Redazione</i>	3
- La casa ideale é in condominio di proprietà e con tanta luce <i>a cura della Redazione</i>	5
- Dove vai se la formazione periodica non ce l'hai? <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	6
- Sì al pannello solare se non lede sicurezza e decoro <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	10
- Se il balcone crolla, la colpa non è dell'amministratore <i>a cura dell'Ufficio Studi ANAMMI</i>	12
- Animali in condominio: giusto limitare il numero di cani e gatti <i>di Ida Cecili</i>	14
- Azione di responsabilità: si passa sempre per la mediazione <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	18
- Mediare per non litigare: in calo i processi sulle liti condominiali <i>di Silvia Cerioli</i>	20
- Mediazione: amministratore più autonomo grazie alla riforma Cartabia <i>di Roberta Odoardi</i>	22
- Telecamere senza autorizzazione: quando si può in condominio? <i>di Roberta Odoardi</i>	26

Rubriche:

Il parere del legale Anticipo delle spese: meglio evitare ma se serve ecco come fare	8
Assonews	16
Il consulente risponde	24
Notizie Flash	28
Lo sapevate che: Barriere architettoniche: le novità fiscali in una guida	30

Contattare l'A.N.AMM.I. è facile: www.anammi.it - E-mail: anammi@anammi.it

CondominiOggi

Portavoce ufficiale dell'A.N.AMM.I. Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

ANNO XXIX - n. 132/2023

Direttore Responsabile: Rita Serafini

Direzione e amministrazione: Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma - Tel. 06.55.27.23.23 - Fax 06.55.26.06.51

Registrazione Tribunale di Roma - Sezione Stampa n. 129 del 07/04/1994

Stampa: S.T.I. Stampa Tipolitografica Italiana - www.grupposti.it

Concessionaria Pubblicità:

A.N.AMM.I. - Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA - Tel. 06.55.27.23.23 (r.a.) - Fax 06.55.26.06.51

E-mail: condominioggi@anammi.it

Responsabilità:

Riproduzione vietata dei testi e dei contenuti. Le collaborazioni sono a titolo gratuito. Del contenuto e delle opinioni espresse negli articoli del periodico sono responsabili gli autori degli stessi. Non si assume la responsabilità per i casi di eventuali errori contenuti negli articoli pubblicati o di errori in cui si fosse incorso nella loro riproduzione. I manoscritti e le illustrazioni inviati non saranno restituiti, anche se non pubblicati.

RINNOVABILI: PIÙ SEMPLICE E VELOCI E PROCEDURE DI AUTORIZZAZIONE

Fino a giugno 2024, grazie al Regolamento Ue 2577 dello scorso dicembre, sarà più semplice installare impianti che ricorrono a fonti di energia alternativa. La nuova norma impone di chiudere l'iter autorizzativo in pochi mesi.

Procedure più snelle e veloci fino al 2024 per l'installazione di impianti che forniscono energia da fonti rinnovabili. È in vigore da fine dicembre il Regolamento UE 2022/2577 del Consiglio Europeo, che istituisce il quadro normativo per accelerare la diffusione di fotovoltaico, solare, eolico e altre fonti non fossili a partire dal condominio. In particolare il provvedimento vuole sburocratizzare, per quanto possibile, le procedure autorizzative dei progetti legati all'energia pulita, grazie all'introduzione di una presunzione relativa secondo cui tali progetti sono d'interesse pubblico prevalente rispetto al rispetto dell'ambiente. Al riguardo, è bene ricordare che ogni procedura comprende tutte le pertinenti autorizzazioni amministrative a costruire, rivedere la potenza ed avviare gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, comprese le pompe di calore, gli impianti di stoccaggio dell'energia co-ubicati, nonché le opere necessarie per la loro connessione alla rete, come le autorizzazioni per la connessione alla rete e le valutazioni di impatto ambientale, ove necessarie. A queste si aggiungono tutte le fasi amministrative dal ricevimento della domanda completa da parte dell'autorità competente fino alla notifica della decisione finale sull'esito della procedura da parte della medesima. Non a caso, nelle recenti polemiche sulla dipendenza italiana dall'import, più di un esperto ha ricordato che, persino per un piccolo impianto, occorre attendere non pochi mesi, ma anni.

Il Regolamento resterà valido per diciotto mesi dall'entrata in vigore, quindi fino a giugno 2024, per poi essere eventualmente prorogato. Il testo

stabilisce che l'iter autorizzativo per i piani di revisione della potenza degli impianti, incluse tutte le valutazioni ambientali del caso, non debba protrarsi per più di sei mesi, e definisce con precisione anche i termini massimi per tutta una serie di altre procedure amministrative. Le apparecchiature per l'energia solare su strutture artificiali dovranno ricevere il "placet" delle autorità entro tre mesi. Inoltre, stabilisce il Consiglio Ue, "è opportuno promuovere e accelerare l'installazione di impianti solari su piccola scala, anche per gli autoconsumatori di energia rinnovabile e gli autoconsumatori collettivi, come le comunità locali di energia, trattandosi delle opzioni più economiche, più accessibili e con il minore impatto ambientale". In pratica l'installazione di impianti con una capacità fino a 50 kW beneficerà di un accordo tacito dopo un mese dall'applicazione, a condizione che non vi siano problemi di sicurezza, stabilità e affidabilità della rete.

Sulla stessa linea anche le pompe di calore, il cui iter dovrà essere completato nel giro di un



mezzo mese nel caso di apparecchi con capacità inferiore a 50 MW ed entro tre mesi nel caso delle pompe di calore geotermiche.

Intanto, sul fronte delle rinnovabili, l'Italia è cresciuta ancora nel 2022: sole e vento hanno rappresentato il 24% della generazione elettrica europea, evitando l'importazione di 70 miliardi di metri cubi di gas, per una spesa di quasi 100 miliardi di euro. Lo ha dimostrato lo studio promosso dalle fondazioni E3G ed Ember, specializzate in questioni energetiche.

A cura della Redazione

LA CASA IDEALE È IN CONDOMINIO DI PROPRIETÀ E CON TANTA LUCE

Una ricerca conferma che gli italiani preferiscono acquistare un appartamento in un immobile condominiale, meglio se grande e con spazi ampi. Preferita la periferia e la vicinanza dei negozi al centro città. La novità è che oggi la maggioranza visita la casa online prima ancora di vederla "in presenza".

Quello italiano è un popolo di condòmini nati, che sogna un appartamento di proprietà, meglio se in periferia ma con i negozi nelle vicinanze. E' questa la fotografia scattata dalla ricerca "La casa che immagino", presentata lo scorso gennaio dal sito Casa.it. L'indagine ha coinvolge oltre 3.200 persone e fornisce l'identikit della casa ideale in Italia, descrivendo con accuratezza il cambiamento in atto dei gusti immobiliari, influenzato soprattutto dalle recenti vicende della pandemia e del lockdown.

Tanto per cominciare, siamo diventati molto digitali: la visita online delle case prima ancora che vis-à-vis è diventata la normalità, soprattutto tra le fasce più adulte. L'acquisto della casa resta il motivo principale per cui le persone cercano

una nuova casa oggi. L'86% delle persone intervistate intende comprare e soltanto il 14% è interessato all'affitto. L'interesse per le case in vendita è maggiore nelle fasce d'età 35-44 e 55-65 anni, dove il 90% degli intervistati in queste fasce va alla ricerca di un immobile da acquistare, mentre quello per gli immobili in affitto è più alto, oltre che nella fascia 18-25 anni (37% degli intervistati) anche in quella over 65, (18% degli intervistati).

Il 72% degli intervistati comprerebbe una prima casa: il 31% per possederne una per la prima volta, il 30% per sostituire la prima casa per una più grande e il 12% per averne una più piccola. Interessante il confronto con la rilevazione precedente del 2021, da cui risulta un incremento della sostituzione (+6%) e un decremento dell'acquisto della casa per possedere una casa per la prima volta (-8%). L'acquisto per investimento (in generale o per figli o congiunti) resta su un valore del 10%, simile a quello registrato nelle rilevazioni precedenti. La maggior parte di chi intende prendere in affitto una casa oggi la considera una scelta momentanea in attesa di acquisto (22%).

L'appartamento e la casa indipendente sono le tipologie più richieste. Vince su tutte il classico appartamento in condominio, che ha raccolto il 41% delle preferenze e piace a tutte le fasce d'età. La casa indipendente segue molto a distanza con il 25% delle preferenze e l'attico/mansarda al terzo posto con l'8%. Il Covid ha imposto l'idea di un'abitazione ampia, dove tutti possono trovare il loro spazio per lavorare e vivere insieme, senza disturbarsi a vicenda. L'89% delle persone interpellate desidera case di ampia metratura: il 33% vorrebbe il classico trilocale, il 30% ben 4 locali.

Le persone preferiscono case già



abitabili o nuove, pagare meno per ristrutturare piace molto poco: nonostante i bonus messi a disposizione per gli interventi di efficientamento, la percentuale di persone che vorrebbe acquistare una casa da ristrutturare resta al 12%, in calo di un punto rispetto alla rilevazione precedente. È netta la preferenza per case già abitabili con il 63% delle risposte (+2% rispetto all'anno scorso) e per le case nuove con il 25% (-1%).

La periferia della città si conferma in cima alle preferenze di chi cerca casa, segue il centro (28%), le località di mare (13%), i piccoli borghi (11%). Tuttavia, l'abitazione ideale deve essere collocata nelle vicinanze di luoghi utili per la quotidianità: ai primi posti negozi e servizi, spazi verdi, giardini e parchi, supermercati e mezzi pubblici. La vicinanza a negozi e servizi risulta importantissima per chi cerca casa con il 57% delle risposte raccolte. Seguono a poca distanza spazi verdi, giardini e parchi con il 55% (+2%), il supermercato con il 50% (+2%), i mezzi pubblici con il 41% (+2%).

Gli spazi essenziali che la casa, secondo gli italiani coinvolti nel sondaggio, dovrebbe avere, sono il box/garage, il soggiorno, la cucina abitabile, il giardino privato, il terrazzo e almeno 2

bagni. A quasi 3 anni dal primo lockdown, il giardino privato resta importante come spazio essenziale nella casa ideale, ma, se nella rilevazione del 2020 era al primo posto con il 58% e +7 punti percentuali, nella terza edizione de "La casa che immagino" il giardino privato scende al quarto posto delle preferenze.

La luminosità è sempre la caratteristica più ricercata nella casa ideale con il 70% delle preferenze.

Al secondo posto troviamo il riscaldamento autonomo con il 68%, al terzo una bella vista con il 49%, al quarto l'aria condizionata con il 42%, al quinto la connessione Internet veloce con il 37%, al sesto un'elevata classe energetica con il 36. La crescita più rilevante è stata registrata dalla richiesta di classe energetica più elevata (+9%), seguita dal riscaldamento autonomo e dall'aria condizionata, tre variabili legate al meteo estremo degli ultimi anni.

Di rilievo anche la connessione Internet veloce (+5%), direttamente collegata all'impiego massiccio dell'informatica sia per lavoro che per svago.

A cura della Redazione

Sei socio dell'ANAMMI e non hai ancora chiesto l'accesso all'Area Riservata?

Cosa aspetti?

Potrai scaricare gli aggiornamenti in tempo reale e le notizie più interessanti con un semplice click!



1. Cliccare su
AREA RISERVATA

3. Inserisci qui il tuo numero di iscrizione all'Albo Associativo A.N.AMM.I. e la password da te scelta nel modulo di richiesta

2. Qui troverai il link al modulo di richiesta per l'accesso all'Area Riservata ai soci A.N.AMM.I. da compilare ed inviare

DOVE VAI SE LA FORMAZIONE PERIODICA NON CE L'HAI?

Se non si ottempera all'obbligo di aggiornamento professionale, anche un solo condomino potrà agire per ottenere l'accertamento di nullità della nomina. Così si è espresso il Tribunale di Vasto, confermando le sentenze già intervenute sul tema.

Dopo i precedenti dei Tribunali di Roma (sent. del 7/12/16), Padova (sent. n. 818/17), Verona (sent. n. 2525/18), Milano (sent. n. 3145/19) e Brescia (sent. del 30/06/22), anche il Tribunale di Vasto, con decreto camerale n. 4454/2022 si è espresso in merito alla revoca giudiziaria dell'amministratore, in carenza del requisito dell'aggiornamento.

La legge (art. 71-bis disp. att. c.c.) e il regolamento attuativo (D.M. n. 140/14) impongono all'amministratore l'obbligo di aggiornarsi periodicamente per poter assumere (e mantenere) gli incarichi di gestione.



Tribunale di Vasto (CH)

Ai sensi dell'art. 5, secondo comma, del D.M. succitato "gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale" che, come ribadito anche nell'ultima pronuncia del Tribu-

nale di Vasto, coincide necessariamente con l'anno solare decorrente dal giorno di entrata in vigore del D.M. succitato, ossia il 9 ottobre di ogni anno.

Già con la pronuncia del Tribunale di Padova citata in precedenza, l'Autorità ha concluso per la nullità della nomina dell'amministratore non aggiornato e per di più nell'impossibilità di recuperare l'obbligo formativo dell'anno precedente, una volta scaduto. In altre parole, la mancanza del requisito dell'aggiornamento, rientra nelle cause di "gravi irregolarità" commesse dall'amministratore di condominio e richiamate all'art. 1129 c.c..

Il decreto camerale del 4454 del 12/11/2022 emesso dal Tribunale di Vasto, così recita: *"L'espletamento dell'incarico di amministratore di condominio è subordinato al possesso di alcuni requisiti soggettivi elencati dall'art. 71-bis disp. att. c.c., fra cui figura quello della frequenza di un corso di formazione iniziale e dello svolgimento dell'attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale (lett. g)".*

Nel caso di specie l'amministratore convenuto "ha prodotto un attestato del 03.09.2018 di partecipazione e superamento del corso di aggiornamento obbligatorio per gli amministratori, valido sino al 9.10.2018. Per il periodo successivo – e quanto meno per l'annualità compresa tra ottobre 2018 e ottobre 2019, precedente alla data di presentazione del ricorso – nessuna prova è stata offerta dall'amministratore circa l'ottemperanza all'obbligo di formazione periodica. L'omessa dimostrazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 71-bis, lett. G), disp. att. c.c. e dell'ottemperanza all'obbligo di una continuativa formazione periodica, a parere di questo collegio, costituisce già



di per sé una grave irregolarità che giustifica la revoca dell'amministratore, in linea con l'orientamento maggioritario della giurisprudenza di merito".

In definitiva, quindi, in merito alla situazione degli obblighi formativi connessa all'assunzione degli incarichi professionali:

- l'amministratore di condominio deve adempiere al proprio obbligo formativo entro l'8 ottobre dell'anno successivo;
- chi non adempie entro tale data, assumendo incarichi per l'anno successivo, rischia di vedere impugnata la propria nomina per nullità, o, comunque, si vede coinvolto in un procedimento di revoca giudiziale per gravi irregolarità nella gestione;

- in difetto del requisito in questione, ciascun condomino potrà agire per ottenere l'accertamento di nullità della nomina per mancanza del requisito di formazione periodica.

Il Tribunale di Vasto continua così nella linea già tracciata dalla giurisprudenza pregressa, offrendo un'analisi molto concreta di quello che può avvenire in un'assemblea condominiale. Un certificato "superato", come nel caso affrontato dai giudici abruzzesi, non basta infatti a mettere al riparo il professionista dalle azioni legali, correttamente legittimate dalla normativa. Anche questa pronuncia ribadisce, insomma, che l'aggiornamento periodico è una cosa seria.

A cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.



La certificazione è un obbligo Aggiornamento obbligatorio per amministratori di condominio dal 9 ottobre 2022 al 9 ottobre 2023



Con rilascio di apposita certificazione* (ai sensi del D.M. n. 140/14)

*** La certificazione rilasciata è condizione essenziale per lo svolgimento della professione** di amministratore di condominio, come imposto dalla normativa vigente e vincolante per la nomina o il mantenimento degli incarichi professionali.
Per maggiori informazioni: **www.anammi.it**

Il parere del legale



ANTICIPO DELLE SPESE: MEGLIO EVITARE MA SE SERVE ECCO COME FARE

È capitato anche di recente che un amministratore condominiale chiedesse un parere sul debito ancora inevaso da parte di un condominio con il quale non aveva più rapporti lavorativi. In particolare, richiedeva le modalità con le quali certificare le somme dovute.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione è intervenuta per chiarire la questione relativa al debito del condominio nei confronti dell'amministratore uscente (ordinanza Cassazione civile 21 novembre 2022, n. 34242).

Appare opportuno esaminare le argomentazioni e le motivazioni enunciate dalla summenzionata ordinanza, al fine di comprendere appieno come possa essere dimostrata l'esistenza di un debito da parte del condominio nei confronti dell'amministratore uscente.

Anzitutto nell'ordinanza di cui sopra, la Corte di Cassazione sottolinea come il verbale di passaggio di consegne sottoscritto dal nuovo amministratore non sia prova idonea del debito dei condòmini verso l'amministratore uscente, in considerazione del fatto che la sottoscrizione del verbale di passaggio di consegne avente ad oggetto la documentazione condominiale, apposta dal nuovo amministratore, non integra una riconoscenza di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata.

Può essere utile esaminare ai fini di una maggiore comprensione, il caso di specie nello specifico posto all'attenzione della Suprema Corte.

Con ricorso per decreto ingiuntivo, un ammi-

nistratore uscente di condominio intimò al condominio il pagamento di una somma di denaro, esponendo di esserne creditore, a titolo di compensi professionali e di rimborso di spese condominiali anticipate per la gestione condominiale fino alla cessazione dell'incarico. Nel corso della causa dopo aver espletato la consulenza tecnica d'ufficio (CTU), il Giudice di pace accolse l'opposizione proposta dal condominio e revocò il decreto ingiuntivo. Tale decisione è stata, poi, confermata anche nel giudizio di appello, avendo osservato testualmente il Giudice, *“che non dovesse tributarsi valore di riconoscimento di debito alla firma del nuovo amministratore sulla documentazione relativa al ‘passaggio di consegne’ e che la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo, il quale pur evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio”*.

Tale interpretazione enunciata dalla Corte di Cassazione riprende il consolidato principio di diritto giurisprudenziale, secondo cui il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio, si fonda sul contratto tipico di amministrazione che intercorre con i condòmini, che è il contratto di mandato. In particolare, l'amministratore nella sua qualità di mandatario, ai sensi dell'art. 1720 del codice civile, deve fornire la prova degli esborsi e, altresì, delle anticipazioni effettuate, mentre il condominio, nella sua qualità di mandante, sempre ai sensi dell'art. 1720 del codice civile, deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, deve pagargli il compenso

che gli spetta e deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subito a causa dell'incarico, come specifica testualmente l'articolo summenzionato, solo ed esclusivamente sempre qualora sia stata fornita la prova da parte dell'amministratore degli esborsi e delle anticipazioni che siano stati dallo stesso effettuati.

Nel caso di specie esaminato dalla Suprema Corte era dunque l'amministratore uscente a dover fornire la prova e la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute.

Occorre sottolineare, a titolo di completezza espositiva, che compete comunque all'assemblea il potere di approvare con il conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma nel caso di anticipazioni effettuate dall'amministratore uscente, deve essere inserita in bilancio una chiara e definitiva voce dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, che può in caso costituire idonea prova del debito dei condòmini nei confronti del precedente amministratore. La Cassazione evidenzia, altresì, proseguendo nel proprio iter argomentativo, che la somma a titolo di disavanzo, inserita nel bilancio, pur se approvato, senza inserire alcuna specifica dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, non prova gli anticipi dell'amministratore.

La sentenza di appello impugnata, oggetto del ricorso per Cassazione, ha negato, proprio in virtù del summenzionato principio la valenza probatoria della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto in ordine alle somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratore cessato dall'incarico.

In proposito è già stato affermato da un precedente filone giurisprudenziale della Corte di Cassazione, testualmente il principio di diritto secondo cui *“la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la rico-*

gnizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cfr. Corte Cassazione Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153)”.

Nel caso di specie, il giudice sia di primo grado che di secondo grado che ha esaminato la questione giuridica sottoposta, ha rilevato che l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente amministratore e, altresì, il verbale di passaggio di consegne sottoscritto dall'amministratore subentrante con riguardo alla situazione patrimoniale al momento del suo subentro, non costituiscono prove idonee dell'esistenza del debito nei confronti dell'ex amministratore da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, al fine anche di confrontarlo con il bilancio preventivo a suo tempo approvato e così valutare in modo esaustivo e completo la necessità e l'eventuale opportunità di eventuali anticipazioni e spese affrontate di propria iniziativa dell'amministratore.

La Corte di Cassazione, nella recente ordinanza esaminata, specifica, altresì, che è frutto di apprezzamento di fatto, non sindacabile in sede di legittimità, quello sulla tenuta irregolare, anche sotto l'aspetto sostanziale, della contabilità condominiale, tale da non poter fornire prova del credito vantato dall'ex amministratore.

In conclusione, alla luce di tutte le suesposte argomentazioni e della recente ordinanza resa dalla Corte di Cassazione civile in data 21 novembre 2022, n. 34242, si evince che sia il disavanzo nel rendiconto approvato, sia il verbale di passaggio di consegne dei documenti sottoscritto dal nuovo amministratore, non sempre sono prove ritenute valide ed idonee per dimostrare il debito dei condòmini verso l'amministratore uscente.

Avv. Manuela Palamara
Consulente Legale A.N.AMM.I.

SÌ AL PANNELLO SOLARE SE NON LEDE SICUREZZA E DECORO

L'installazione nelle parti comuni, anche da parte del singolo condòmino, è sempre più una realtà. Ad avallare giuridicamente tale possibilità è un'importante sentenza della Cassazione, che indica a quali limiti è sottoposta la collocazione dell'impianto.

Con ordinanza n. 1337/2023 la Cassazione si è pronunciata riguardo l'installazione dell'impianto fotovoltaico sulle parti comuni di un condominio: il singolo condòmino può procedere nel rispetto della sicurezza, del decoro e della stabilità dell'edificio, senza alcuna autorizzazione.

La Corte di Cassazione, con la recente sentenza n. 1337/2023, ha sancito che l'installazione di un impianto fotovoltaico sulle parti comuni di un condominio può essere eseguita dal condòmino interessato senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, a patto che non renda necessaria la modificazione delle stesse.

Alla richiesta di un condòmino, l'assemblea aveva espresso parere contrario: sia il Tribunale che la Corte d'Appello giungevano alla conclusione che l'assemblea aveva espresso parere

contrario al progetto presentato, non vietando, di fatto, l'installazione dell'impianto fotovoltaico. In tal senso, a parere di tali Autorità, il condòmino interessato avrebbe dovuto presentare un progetto alternativo, tale da non pregiudicare l'uso delle parti comuni agli altri condòmini.

Avanti la Cassazione, il condòmino evidenziava che, secondo l'art. 1122-bis c.c. rubricato "Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili", l'installazione di un impianto fotovoltaico sulle parti comuni di un condominio è possibile previa comunicazione all'amministratore. L'assemblea può, quindi, prescrivere delle modalità alternative di esecuzione dell'intervento o imporre cautele in merito alla salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico, ma non ha il potere di esprimere parere contrario, vietandone l'installazione.

A tal proposito la Cassazione si è pronunciata ritenendo consentita, ai sensi del richiamato art. 1122-bis c.c., l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile destinati all'uso di singole unità immobiliari, sul lastrico solare o su ogni altra superficie idonea, nonché sulle parti di proprietà esclusiva del soggetto interessato. Da parte del condòmino è fatto obbligo informare l'amministratore di condominio solo se sono necessarie delle modifiche alle parti comuni. In tal senso la S.C. ha chiarito che *"l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condòmino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio"*.

A cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.





CONHIVE

All you need

Perché fare questa scelta?

Tutti promuovono i propri servizi sottolineando la loro qualità e l'unicità sul mercato, ma nessuno si preoccupa veramente delle tue responsabilità e mette al primo posto la tua tutela.

CONHIVE è l'unica realtà che ti permette, attraverso un'analisi "GRATUITA" dettagliata di poter verificare realmente, se tutto ciò che hai fatto fino ad oggi, per i tuoi condomini e per il tuo studio, risponde pienamente a quanto richiesto dagli ultimi aggiornamenti normativi, ma soprattutto se è sufficiente per tutelare a pieno le tue responsabilità.

Servizi chiavi in mano per l'Amministratore di Condominio

I vantaggi che fanno la differenza

- Unico Partner fornitore
- Servizi "chiavi in mano" certificati
- Soluzioni avanzate, rapide e su misura
- Assistenza e aggiornamenti costanti
- Formazione certificata
- Servizio Online di notifica certificata
- Tariffario particolarmente vantaggioso

Prenota subito la tua Analisi Gratuita

(con sopralluogo di un consulente tecnico)

Tel.: +39 02.94432410 | info@conhive.it

Seguici su



@conhive

SE IL BALCONE CROLLA, LA COLPA NON È DELL'AMMINISTRATORE

La Cassazione, con una recente sentenza, conferma come l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dalla possibilità di attribuire al medesimo dell'origine della stessa, ricada sui proprietari dell'immobile. Anche il decoro estetico è da considerarsi bene comune, su cui è chiamata a decidere l'assemblea.

I balconi “aggettanti” appartengono in via esclusiva al proprietario della singola unità abitativa, dovendosi considerare beni comuni solo i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore.

Si considerano elementi accidentali, privi di funzione portante rispetto alla struttura del fabbricato e non destinati all'uso comune, ma solo all'uso e godimento di una parte dell'immobile oggetto di proprietà esclusiva. Per queste motivazioni, la giurisprudenza precisa che i balconi, in quanto prolungamento della corrispondente

unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. (Cass. n. 7042/20).

Resta inteso che, per i balconi, appartenenti in modo esclusivo al proprietario dell'unità immobiliare di cui fanno parte, che presentano nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, e che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, in caso di lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei balconi, perché il decoro estetico dell'edificio condominiale è un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea. (Corte d'Appello de L'Aquila n. 806/21).

Nell'ottica dei balconi di proprietà dei singoli condòmini, la Cassazione penale, con sent. n. 31592/2022 ha di recente confermato la responsabilità del proprietario, anche di fronte a interventi che parzialmente riguardano la parte comune, non potendosi, di fatto, esimersi dalla manutenzione/ripristino del balcone ammalorato e pericoloso, imboscandosi dietro l'inerzia dell'amministratore o la mancanza di delibera assembleare.

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, infatti, in caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all'art. 677 c.p. a carico dell'amministratore del condominio per non aver attuato interventi che non erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione



su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dalla possibilità di attribuire al medesimo dell'origine della stessa (Cass. n. 50366/19).

La Cassazione con sent. n. 31592/22, ha riconosciuto il corretto orientamento assunto dal Tribunale di Messina che aveva sancito la penale responsabilità degli imputati con riferimento al reato in questione, per non essersi gli stessi attivati al fine di evitare l'evento, non avendo né diffidato l'amministratore ad intervenire a titolo precauzionale, né tantomeno posto in essere autonomamente interventi tesi ad evitare crolli.

Nonostante i ricorrenti avessero ammesso che l'amministratore non aveva potuto procedere all'esecuzione dei lavori necessari per la mancata formazione della volontà assembleare sul punto, il giudice di legittimità ha sottolineato come non possa scaricarsi sullo stesso la responsabilità penale della condotta, tantomeno in via esclusiva. Peraltro, più in generale, la giurisprudenza consolidata della S.C., ha chiarito che, ai fini dell'integrazione del reato in parola che costituisce illecito contravvenzionale, è sufficiente la colpa e non è, quindi, necessario che la condotta omissiva sia motivata da una specifica volontà di sottrarsi ai dovuti



adempimenti, essendo al contrario sufficiente a tanto anche un atteggiamento negativo dovuto a colpa. L'accadimento in esame costituisce un reato colposo omissivo proprio: i proprietari di immobili rivestono, infatti, una posizione di garanzia non delegabile, almeno in toto all'amministratore di condominio, con cui necessariamente condividono l'obbligo di agire anche su cose non di loro esclusiva proprietà, pur in via sussidiaria e in caso di inerzia di quest'ultimo.

A cura dell'Ufficio Studi A.N.AMM.I.

Vuoi dare maggiore visibilità sul territorio alla tua attività professionale?



**Punta in alto
con A.N.AMM.I.**

Mettiti in gioco!

Diventa gestore di un P.F.A

Punto Fiduciario A.N.AMM.I.



Per info:

A.N.AMM.I. Ufficio Sviluppo

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

Tel. 06.55.27.23.23 E-mail: anammi@anammi.it

Richiesta disponibilità locale uso ufficio

ANIMALI IN CONDOMINIO: GIUSTO LIMITARE IL NUMERO DI CANI E GATTI

In una recente sentenza della Cassazione, si chiarisce che il diritto a detenere in casa i nostri amici a quattro zampe non va confuso con la custodia e cura di tipo professionale, tipica, ad esempio del canile. Ecco perché vanno considerate anche le dimensioni dell'abitazione e del giardino, in modo da evitare immissioni moleste per il vicinato.

È destinata a fare giurisprudenza l'ordinanza n. 1823/2023 della Cassazione, depositata lo scorso 20 gennaio. Pur confermando lo spirito della riforma del 2012, che ammetteva gli animali in condominio, la Suprema Corte afferma che occorre limitarne il numero, anche in presenza di un giardino.

La Seconda sezione della Cassazione è tornata su un caso che ha visto protagonisti ben sette condòmini. Questi avevano mosso battaglia legale contro una donna, residente in un'abitazione dello stesso comprensorio, proprietaria di un numero considerevole di gatti e di cani. Tutti tenuti nel suo appartamento e in cortile, senza grande attenzione alle possibili conseguenze: ululati e latrati a tutte le ore, cattivo odore, continua presenza degli animali nel giardino antistante l'edificio condominiale.

La Corte di appello aveva già deliberato intimando alla donna di mantenere all'interno della sua proprietà non più di sei cani e condannandola a risarcire il danno causato ai vicini, imponendo anche la bonifica del giardino. La donna, però, aveva fatto ricorso, argomentando che l'articolo 1138 del Codice civile permette il possesso di animali da compagnia in ambito condominiale. La Cassazione, tuttavia, ha confermato la sentenza.



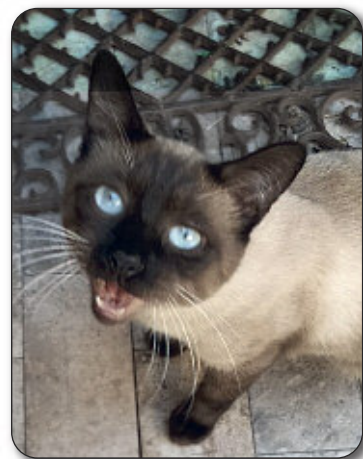
Si legge infatti nell'ordinanza 1823 del 20 gennaio scorso: *“Il ricovero di un numero elevato di esemplari di animali genera un'immissione che non è generata da un uso ordinario per civile abitazione, bensì è un'attività di custodia e cura degli animali di competenza del Tribunale e non del Giudice di pace”*.

Secondo gli ermellini, infatti, nel caso preso in esame si può chiaramente parlare di danno ai condòmini, che hanno visto ledere il loro diritto allo svolgimento della vita personale e familiare nell'

abitazione e alla libera esplicazione delle singole abitudini di vita. Appare necessario, in tal senso, un numero limite di animali che possono essere detenuti a seconda della dimensione della casa e del giardino. In caso di superamento di quel numero, si parlerà invece di ricovero per animali: in sostanza, un vero e proprio canile o gattile.

Spetta dunque al giudice, prosegue la Suprema Corte, accertare il superamento di sopracitato limite e applicare quelle misure volte a riportare la situazione nell'ambito della normalità. Fra queste ipotesi, la sentenza indica quella di tenere sotto controllo il numero degli animali detenuti nel singolo appartamento. Il giudice, spiega la sentenza, può agire anche nel caso in cui non vi siano prove di disagio e può avvalersi di prove testimoniali.

Oltre alla riduzione del numero di animali, la padrona dei cani è stata condannata a risarcire i *“danni alla salute e morali”* sofferti dai vicini. Si parla di 2mila euro a persona, per un totale di 14mila euro. Al riguardo, la sentenza ha infatti richiamato anche l'art.8 della Convenzione dei diritti umani e due diverse pronunce della Suprema Corte (Cassazione 11930/2022; Cassazione Sezioni unite 2611/2017).



Ida Cecili



La presenza A.N.AMM.I. in Italia

Sedi A.N.AMM.I.

Presso le Sedi A.N.AMM.I. è possibile effettuare:

- Corsi di formazione abilitanti (attestazione D.M. n. 140/14);
- Accedere ai servizi associativi;
- Verifiche di aggiornamento (D.M. n. 140/14);
- Verifiche finali del Corso di Formazione online;
- Verifiche per l'adesione tramite progetto "ADEX".

Sedi:

ANCONA	anammi.ancona@anammi.it
AVELLINO	anammi.avellino@anammi.it
BOLOGNA	anammi.bologna@anammi.it
CAGLIARI	anammi.cagliari@anammi.it
CATANIA	anammi.catania@anammi.it
CATANZARO	anammi.lameziaterme@anammi.it
COSENZA	anammi.cosenza@anammi.it
FIRENZE	anammi.firenze@anammi.it
FOGGIA	anammi.foggia@anammi.it
GROSSETO	anammi.grosseto@anammi.it
GUIDONIA (RM)	anammi.guidonia@anammi.it
LATINA	anammi.latina@anammi.it
L'AQUILA	anammi.avezzano@anammi.it
MILANO	anammi.milano@anammi.it
NAPOLI	anammi.napoli@anammi.it
PADOVA	anammi.padova@anammi.it
PERUGIA	anammi.perugia@anammi.it
PESCARA	anammi.pescara@anammi.it
RAGUSA	anammi.ragusa@anammi.it
RIMINI	anammi.rimini@anammi.it
ROMA	anammi@anammi.it
SALERNO	anammi.salerno@anammi.it
SASSARI	anammi.sassari@anammi.it
TARANTO	anammi.taranto@anammi.it
TORINO	anammi.torino@anammi.it
TREVISO	anammi.treviso@anammi.it
VENEZIA	anammi.venezia@anammi.it

Punti Fiduciari A.N.AMM.I.

Presso i Punti Fiduciari è possibile effettuare:

- Verifiche di aggiornamento obbligatorio (D.M. n. 140/14);
- Verifiche finali del Corso di Formazione online;
- Verifiche per l'adesione tramite progetto "ADEX".

P.F.A.:

ALBENGA (SV)
 ALBINO (BG)
 ALTAMURA (BA)
 BOLZANO
 CAMPOMARINO (CB)
 CASSINO (FR)
 CECCANO (FR)
 CHIETI
 FLORIDIA (SR)
 FRANCAVILLA AL MARE (CH)
 FROSINONE
 LA SPEZIA
 LECCE
 LIVORNO
 MESSINA
 MONTICELLI D'ONGINA (PC)
 MUGGIA (TS)
 PALERMO
 POTENZA
 PIETRASANTA (LU)
 RAVENNA
 REGGIO CALABRIA
 REGGIO EMILIA
 ROVERETO (TN)
 RIETI
 SIENA
 VERONA
 VITERBO



Sede Nazionale:

Via della Magliana Nuova, 93
 00146 ROMA

Tel. 06 55.27.23.23 (r.a.) - Fax 06 55.26.06.51

Email: anammi@anammi.it

Indirizzi e recapiti telefonici nel sito www.anammi.it

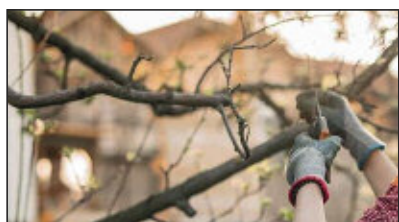
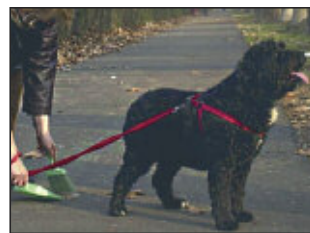
ASSONEWS



PESARO

Nuove norme per il decoro urbano

Regole precise su igiene, vetrine e arredi e, in più, lotta ai padroni dei cani che sporcano in centro storico e sui marciapiedi. È entrato ufficialmente in vigore il "Regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico di Pesaro" approvato lo scorso anno dal Consiglio comunale. In particolare, la normativa prevede l'uniformità nella tinteggiatura e nei materiali per gli accessori di decoro, quali fioriere, rastrelliere, ceneriere, e la possibilità di stipulare accordi con i privati per migliorare l'impatto visivo di strade e palazzi. Pesanti anche le sanzioni, che vanno da poche centinaia di euro a diverse migliaia, per chi viola le disposizioni sul decoro.



CREMONA

Nasce la figura del "manutentore di quartiere"

Dopo un breve periodo di sperimentazione, a Cremona è nata una nuova figura professionale: il manutentore di quartiere. In pratica aiuta condòmini e, in generale, i cittadini del territorio, operando su loro segnalazione. Si occupa di piccoli interventi sul verde quali, ad esempio, il recupero di rami fino a medie dimensioni, le piccole potature, eventuali interventi leggeri di diserbo su aree di dimensione limitata. A questi si aggiungono interventi sulla viabilità, come il recupero di segnaletica da cantiere, manutenzione leggera su segnaletica, di rigenerazione urbana (pulizia di piccole aree, cura generale delle aree). Il manutentore di quartiere è una figura professionale con flessibilità oraria, anche in funzione della stagione, dotata di un mezzo proprio e con dotazione di attrezzi che consentono interventi manutentivi di facile soluzione. Avrà successo? Il Comune di Cremona punta molto sul progetto e spera di vedere migliorare il decoro di giardini e condomini.

VIBO VALENTIA

Al via la prima comunità energetica della Calabria

Un progetto apripista per l'autosufficienza energetica e lo sviluppo sostenibile di tanti territori italiani: è la comunità energetica solidale Critaro di San Nicola da Crissa, in provincia di Vibo Valentia. La prima comunità rinnovabile di questa natura in Calabria - e la seconda pienamente operativa in Italia dopo quella napoletana di San Giovanni a Teduccio -, è frutto dell'iniziativa diretta dell'amministrazione comunale della piccola località.



CATANIA

Prevenzione sismica: modernizzare il patrimonio immobiliare

Catania è stata dichiarata zona sismica con decreto ministeriale del 1981, ma l'87,8% degli edifici ad uso residenziale ha un'età anagrafica molto antecedente alla normativa e non è in grado di resistere all'impatto dei terremoti. Ecco perché occorre intervenire per modernizzare il patrimonio immobiliare, mettendo così in sicurezza il territorio. E' quanto emerso dal convegno "1693-2023: 330 anni dal terremoto della Sicilia Orientale - azioni e proposte per la prevenzione e la sicurezza sismica", svoltosi nella facoltà di Ingegneria catanese.

Il dibattito ha evidenziato la necessità di un grande piano di prevenzione del rischio sismico, punto di partenza di tutte le misure da mettere in campo, utilizzando la leva fiscale, che ha dimostrato di essere uno strumento fondamentale nei processi di rigenerazione e sostituzione edilizia. Negli ultimi 50 anni sono state spese risorse per oltre 200 miliardi per la ricostruzione post-terremoto.

GENOVA

Cresce la raccolta differenziata

Numeri incoraggianti per la raccolta differenziata a Genova, che sale dal 34% del 2017 al 43% di fine 2022, arrivando fino a punte del 55% nelle nuove postazioni di conferimento bilaterali. I dati sono stati resi noti dall'Assessorato all'Ambiente.

Da metà febbraio 2022, l'azienda rifiuti ha avviato il "Piano delle Azioni per la Raccolta Differenziata", con l'intento di incrementare le frazioni differenziate e ridurre l'indifferenziato. Il Piano punta soprattutto sull'aumento dei punti di raccolta organico nei percorsi a caricamento posteriore esistenti sulla viabilità media, oltre che dei contenitori e dei percorsi di organico e di plastica sulla viabilità secondaria.



PROCIDA

Al via un progetto per eliminare la zanzara tigre

Il Dipartimento di Biologia dell'Università degli Studi di Napoli Federico II sta lavorando ad un progetto per eliminare la zanzara tigre dall'isola di Procida.

L'ambizioso progetto "Scienza Aperta" ideato dal Laboratorio di Genetica e Controllo degli Insetti Vettori del Dipartimento di Biologia dell'università Federico II di Napoli, inserito all'interno del cartellone di Procida Capitale Italiana della Cultura 2022, è volto a ridimensionare la popolazione delle zanzare tigre attraverso la tecnica dell'insetto sterile, diminuendo così fortemente i rischi per la salute connessi a questa fastidiosa bestiola.

BOLOGNA

In mostra gli orti condominiali

Si è tenuta a Palazzo D'Accursio la mostra di "Proiezioni ORTOgonali" dedicata alle immagini degli orti urbani e condominiali del bolognese. Si tratta di un percorso visivo, uditivo e olfattivo tra questi spazi verdi nella città delle due torri, accompagnato da informazioni sulla funzione sociale, didattica, scientifica, culturale, produttiva e storica di questi habitat. Disegni e documenti d'archivio confermano che la struttura di una città come Bologna è il risultato di un lungo rapporto dialettico tra aree verdi e costruito architettonico, che la mostra ha voluto descrivere nel dettaglio.



BENEVENTO

Un piano contro l'assalto dei cinghiali

Condòmini terrorizzati dai cinghiali a Benevento. Non è solo Roma, dunque, a soffrire la presenza degli ungulati, tanto che il Comune ha approntato un piano che prevede persino battute di caccia a girata — come si dice in gergo — per far fronte all'allarme. Tuttavia nei paraggi di zone urbane l'uso dei fucili sarà circoscritto a casi eccezionali e di sostanziale pericolo. Saranno poi posizionati chiusini con fototrappole. I Carabinieri Forestale e l'Asl hanno garantito massima collaborazione per mitigare l'impatto del fenomeno.



AZIONE DI RESPONSABILITÀ: SI PASSA SEMPRE PER LA MEDIAZIONE

Le controversie riguardanti i presunti danni causati da comportamenti del professionista rientrano nell'ambito della materia condominiale e, come tali, sono soggette al tentativo obbligatorio di conciliazione.

Per poter agire con un'azione di responsabilità e risarcimento, il condominio deve dimostrare di aver subito un effettivo danno dalla condotta illecita dell'amministratore.

L'azione di responsabilità contro l'amministratore uscente può essere proposta sia dal condominio, nella veste del nuovo amministratore, oppure dal singolo condòmino che ne abbia interesse e che ritiene di aver subito un danno dai comportamenti negligenti o dolosi di quest'ultimo.

Nel caso in cui l'assemblea avesse assunto una delibera di approvazione dell'operato dell'amministratore, il condòmino che abbia espresso voto favorevole fa venire meno la sua legittimità ad agire.

L'amministratore è responsabile nei confronti dei condòmini per i danni cagionati dalla sua negligenza, dalla *mala gestio* e, più in genere, da qualsiasi inadempimento di obblighi legali o regolamentari. Emerge dunque una responsabilità contrattuale dell'amministratore per gli obblighi assunti nei confronti del condominio nell'esercizio del suo mandato la violazione di tale obbligo. Ne consegue pertanto il dovere di risarcire il danno al danneggiato.

È la stessa Autorità, ad aver spesso utilizzato la locuzione "*mala gestio*" nelle proprie pronunce. Questa può riguardare vari aspetti della vita del condominio, dalla tenuta della contabilità alla gestione amministrativa, dai rapporti con i terzi a più in generale, gli obblighi e i do-

veri facenti capo all'amministratore durante l'espletamento e il perdurare del mandato.

Il condominio che lamenta di aver subito un danno da parte dell'amministratore potrà agire contro lo stesso, con un'azione di responsabilità, azione che può essere esperita nell'interesse del condominio o del singolo condòmino il quale può attivarsi, qualora abbia subito un pregiudizio diretto, per la richiesta di risarcimento del danno. Tale azione soggiace alla prescrizione ordinaria che è di dieci anni ai sensi dell'art. 2946 c.c., in caso di responsabilità contrattuale, o di cinque, termine decorrente dal giorno in cui si è verificato il fatto illecito, in caso di responsabilità extracontrattuale.

È opportuno ricordare come la responsabilità contrattuale, regolata dall'art. 1218 c.c. riguarda i rapporti fra privati che hanno assunto obbligazioni regolate in un contratto "*Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*". Quanto a quella extracontrattuale, di cui all'art. 2043 c.c. ci si riferisce, più in generale, all'inosservanza di norme civili che prescrivono la tenuta di determinati comportamenti "*Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno*".

La recente sentenza del Tribunale di Bologna n. 643 del 10 ottobre 2022, propone una vertenza in materia di responsabilità dell'amministratore di condominio. Nel caso di specie un incendio aveva danneggiato in maniera irreversibile l'unità immobiliare di un condominio, privo di copertura assicurativa direttamente imputata a responsabilità dell'amministratore condominiale. La società - condòmina, che aveva dovuto affrontare personalmente le spese per il ripristino dello *status quo ante* del pro-



prio immobile resasi necessario a seguito dell'incendio in conseguenza dell'incendio, subiva un dissesto economico di portare alla stessa cessazione dall'attività svolta.

In giudizio i convenuti chiedevano il rigetto della domanda per infondatezza nel merito, la società-condomina eccepiva, tra l'altro, l'improcedibilità del giudizio per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria, attribuendo, comunque, all'amministratore di condominio la responsabilità per aver erroneamente escluso l'immobile di sua proprietà dalla polizza assicurativa, violando il regolamento di natura contrattuale, il quale prevedeva l'accordo di gestire in comune l'assicurazione globale fabbricati, con copertura per incendio e responsabilità civile del condominio.

Il Tribunale di Bologna, con sent. n. 643/22 ha dichiarato improcedibile la domanda della so-

cietà-condomina in questione per il mancato esperimento del tentativo di mediazione, sancendo, quindi, il principio secondo il quale anche le controversie riguardanti la responsabilità dell'amministratore rientrano nell'ambito della materia condominiale e, come tali, quindi, sono soggette al tentativo obbligatorio di mediazione. Peraltro è lo stesso D. Lgs. n. 28/2010 a prevedere che *"per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice"*.

Ufficio Legale A.N.AMM.I.

Targhe di reperibilità dell'amministratore

L'art. 1129, co. 5, c.c. prevede l'obbligo di esporre le generalità, il domicilio e i recapiti dell'amministratore, con costo a carico del Condominio.

Per la realizzazione delle targhe

RIVOLGITI all'A.N.AMM.I.!

Per richiederle compilare il modulo scaricabile dal sito www.anammi.it

Modalità e costi: www.anammi.it sezione "Targhe"



A.N.AMM.I.



Fac-simile della targa: dimensioni reali 18,5x11 cm., in alluminio



MEDIARE PER NON LITIGARE: IN CALO I PROCESSI SULLE LITI CONDOMINIALI

Diminuiscono in aula, ma aumentano negli organismi di mediazione le dispute di pianerottolo. Lo testimoniano le statistiche del Ministero della Giustizia, ma anche l'attività degli organismi specializzati in procedimenti extra giudiziali.

Meno cause tra condòmini nei tribunali civili grazie alla crescita della mediazione. Il risultato può sorprendere, ma i numeri non mentono. Dall'ultimo monitoraggio del Ministero della Giustizia sull'andamento dei procedimenti civili, aggiornato al primo semestre del 2022, appare chiaro che diminuiscono le cause condominiali avanti ai tribunali, mentre aumentano le controversie risolte grazie alle procedure di conciliazione. Lo ha sottolineato persino il primo presidente della Corte di Cassazione, Pietro Curzio, in occasione della cerimonia di inaugurazione dell'anno giudiziario a Roma lo scorso gennaio.



Dai dati pubblicati sul sito del dicastero, risulta essere aumentata l'efficacia delle proce-

dure di mediazione, che vede i conflitti tra condòmini ai primi posti per ammontare. Nel primo semestre 2022, nel 54,4% dei casi la parte chiamata in mediazione ha aderito alla procedura.

In particolare, rispetto alla fine del 2021, le pendenze totali nel settore civile si riducono del 5,2%, portandosi, per la prima volta dal 2003, al di sotto dei 3 milioni; nello stesso periodo, l'arretrato civile è diminuito del 4,5% in Corte di Cassazione, del 15,9% in Corte di appello e del 2,8% in Tribunale.

Se in Tribunale l'incidenza delle dispute in condominio si riduce, ciò non significa che gli italiani siano diventati più tolleranti. Al contrario, le liti ci sono ancora, ma il teatro della discussione non è più rappresentato dalle aule di tribunale, ma dalle sale delle risoluzioni extra-giudiziali. Nel 36% dei casi, se le parti accettano di incontrarsi anche dopo il primo incontro, la lite si chiude con un accordo. Inoltre, se l'adesione è volontaria, la mediazione ha sempre successo nel 54% dei casi. In media, secondo le statistiche del Ministero della Giustizia, una controversia condominiale ha un valore di circa 5mila euro, collocandosi al terzo posto nella "classifica" finanziaria dei procedimenti di mediazione, dopo i contratti assicurativi e le infrazioni delle regole anti-Covid. Dal punto di vista della tempistica, un procedimento di mediazione si attesta sui 180 giorni. Si può sicuramente migliorare ma, rispetto alla lunghezza e alle incertezze di una classica procedura giudiziaria (almeno 2 anni per il primo grado di giudizio), il salto in avanti è evidente. Una volta recapitata l'istanza all'organismo prescelto, passano poche settimane per arrivare al primo incontro, nel quale le parti valuteranno se proseguire o meno. L'obbligatorietà imposta proprio per le questioni condominiali spesso aumenta la possibilità che le parti decidano di continuare. E, in questo caso, diventa più agevole giungere ad un accordo entro pochi mesi. Anche i costi sono assai



ragionevoli e, con la Riforma Cartabia, sarà rafforzato il credito d'imposta per le materie obbligatorie, quindi anche per il condominio. Tutte ragioni che possono spiegare l'incremento delle conciliazioni.

Va sottolineato che, al 30 giugno 2022, gli organismi privati detenevano il maggior numero di contenzioni condominiali (44.401), rispetto agli organismi delle Camere di Commercio e quelli degli Ordini professionali. Secondo la Camera Arbitrale Internazionale, una delle realtà di mediazione privata più note, al netto di una crescita dei contrasti in condominio, si inserisce un incremento delle procedure di conciliazione, le cosiddette ADR, ovvero "Alternative dispute

resolution". "Le liti prettamente condominiali sono aumentate del 22% e gli arbitrati che abbiamo gestito sono cresciuti", si legge in una nota dell'ente specializzato in mediazioni. In tal senso la tipologia di lite condominiale in deciso aumento, a causa della crisi economica, riguarda la morosità. Tuttavia si tratta il più delle volte di dispute pretestuose come, ad esempio una richiesta di revoca o la mancata approvazione dei bilanci, finalizzata esclusivamente a ritardare il pagamento della quota dovuta.

Dr.ssa Silvia Cerioli
Ufficio Stampa A.N.AMM.I.



È disponibile il **testo "AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO"** realizzato in collaborazione con la Casa Editrice Maggioli, **esclusivamente, per l'A.N.AMM.I.**



PREZZO*
AL SOCO
€ 30

* prezzo ai non soci € 52

Manuale completo, offre un quadro esauriente delle principali problematiche e più importanti questioni di interesse per l'attività dell'amministratore di condominio. Si suddivide in diverse sezioni: la prima è rappresentata da un approfondito commentario al codice civile ed alla principale normativa di settore; le parti successive prendono, invece, in esame i principali argomenti che ineriscono le problematiche condominiali.

L'intera trattazione fa riferimento alla giurisprudenza maggiormente significativa, presenta frequenti richiami ed è corredata di numerose lettere-tipo e fac-simili di atti. Segue un glossario per voci, che fornisce la definizione dei termini più frequentemente in uso. Chiude l'esposizione una sezione di quesiti dedicata a casi pratici. Il testo in questione rappresenta un valido strumento, sia come supporto didattico per chi frequenta corsi di formazione professionale in materia, sia per amministratori di condominio già in attività.

A corredo un CD-Rom contenente: formulario con schemi da personalizzare, stampabili; principale legislazione di settore, suddivisa per argomenti; giurisprudenza relativa a ciascun articolo del codice civile.



Ulteriori informazioni su www.anammi.it



MEDIAZIONE: AMMINISTRATORE PIÙ AUTONOMO GRAZIE ALLA RIFORMA CARTABIA

In arrivo importanti novità per il professionista, che ora, con le nuove norme, conquista maggiore centralità e indipendenza nei procedimenti di conciliazione in ambito condominiale.

Attualmente l'art. 5 del D. Lgs. n. 28/2010 individua l'ambito di applicazione della mediazione obbligatoria, prevedendo la necessità del tentativo per tutte le liti riconducibili all'applicazione della normativa del condominio negli edifici, come prevista dal codice civile.

Nello specifico la norma prevede che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio è tenuto, preliminarmente, a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto. L'art. 71 quater disp. att. c.c. attualmente stabilisce che, in ogni caso, l'amministratore di condominio non può partecipare al procedimento di mediazione in mancanza di una delibera dell'assemblea che gli conferisca apposito mandato, con la maggioranza di cui all'art. 1136, II co., c.c.

Il D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 "recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata" la cui entrata in vigore è fissata al 30 giugno 2023, andrà a modificare la materia, nonché il contenuto dell'art. 71 quater disp. att. c.c., prevedendo, con l'inserimento dell'art. 5-ter, una nuova norma destinata ad interagire col preesistente articolo 71-quater succitato e volta a regolare la legittimazione dell'amministratore di condominio nel procedimento di mediazione.

Il D. Lgs. n. 149/22, infatti, prevede interessanti novità in materia condominiale, operanti sia a li-

vello sostanziale che procedurale, relativamente allo svolgimento della mediazione obbligatoria ed al nuovo ruolo dell'amministratore di condominio.

Secondo la nuova disposizione che, si ripete, entrerà in vigore a fine giugno 2023, l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa. L'amministratore, quindi, non avrà più bisogno della preventiva delibera autorizzativa dell'assemblea, né per aderire né per avviare una mediazione obbligatoria, avente ad oggetto una lite condominiale.

L'attuale art. 71-quater per effetto dell'art. 2, II co, previsto dal Dlgs 149/2022 è stato modificato con l'abrogazione dei commi secondo, quarto, quinto e sesto. Il terzo comma risulta, invece, così modificato "al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter Dlgs. n. 28/2010. Ai procedimenti pendenti alla data del 30 giugno 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti, mentre le disposizioni dello stesso D.Lgs. n. 149/2022 hanno effetto a decorrere dal 30 giugno 2023 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data".

Nel merito delle novità, si evidenzia l'art. 6 del D.Lgs. n. 149/22, secondo il quale "il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi, prorogabile di ulteriori tre mesi dopo la sua instaurazione e prima della sua scadenza con accordo scritto delle parti".

Alla luce delle novità che il D. Lgs n. 149/22 andrà ad introdurre, dal 30 giugno 2023 l'ammi-



nistratore assumerà un ruolo più centrale nel procedimento di mediazione, potendo partecipare alla mediazione anche in assenza di delibera dell'assemblea, assemblea che verrà interpellata soltanto ed, eventualmente, in un secondo momento, nel caso si giungesse ad un accordo di conciliazione o una proposta conciliativa del mediatore. Più autonomia, quindi, per l'amministratore, la cui partecipazione al procedimento di mediazione non vedrà più necessario l'assenso da parte dell'assemblea, che avrà, comunque, l'ultima parola nell'eventuale accettazione dell'accordo/proposta.

La norma come introdotta, potrebbe presentare una certa criticità laddove viene indicato che la delibera *“deve essere approvata dall'assemblea con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile”*, espressione generica rispetto a quanto attualmente sancito dall'art. 71-quater disp. att. c.c.. La mancata specifica del Legislatore, salvo diverso ed eventuale successivo intervento, dovrà intendersi come maggioranza del II co. dell'art. 1136 c.c. come previsto dalla

disciplina attuale, eccetto il caso di controversie in merito a diritti reali su beni comuni, per le quali è sempre richiesta l'unanimità dei consensi.

Resta inteso che venendo meno la preventiva autorizzazione assembleare, la mancata partecipazione alla mediazione senza giustificato motivo può diventare causa di responsabilità per l'amministratore e, più in particolare, rientrare nella casistica delle *“gravi irregolarità”* contemplate dall'art. 1129 c.c..

Ultima novità in merito al D.Lgs n. 149/22, la c.d. riforma Cartabia, è l'abrogazione del II co. dell'art. 71-quater, relativo all'obbligo di presentare la domanda di mediazione presso un organismo ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale è situato il condominio.

Ai fini dell'individuazione della competenza, pertanto, dal 30 giugno p.v. si dovrà far riferimento all'articolo 4 D. Lgs. n. 28/2010, il quale prevede che *“la domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'articolo 2 è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda”*. La competenza è comunque derogabile su accordo delle parti.

Dr.ssa Roberta Odoardi
Socio A.N.AMM.I. n. 1949

Ufficio Legale A.N.AMM.I.

L'Ufficio Legale è a disposizione di tutti gli Associati che si trovino ad affrontare questioni di ordine legale strettamente collegate con le molteplici problematiche condominiali.

L'Ufficio Legale composto da un pool di professionisti che operano in stretta collaborazione con esperti di amministrazione condominiale, è in grado di fornire con competenza e serietà:

- Pareri Legali
- Recupero Crediti
- Patrocinio Cause Attive
- Legittimità delle Delibere



Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA
tel. 06.55.27.23.23
www.anammi.it



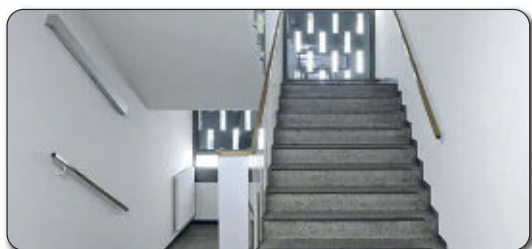
Il consulente risponde



In ambito di strada e cortile condominiale a che distanza è possibile parcheggiare di fronte ad un garage per consentire al proprietario del garage una manovra agevole di accesso e di uscita dal garage? Può il proprietario delimitare una area di rispetto con delle strisce disegnate a terra? In modo che i terzi possano identificare l'area e non parcheggiare?

Solo qualora si tratti di box auto in autorimessa, il decreto ministeriale 1/2/1986 che disciplina "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili", all'art. 3.6.3 dispone che "le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,5 m e a 5 m nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia".

Negli altri casi, la giurisprudenza ha specificato che il condomino, che occupa con l'auto le nicchie di manovra rendendo difficile l'accesso ai box, è tenuto a risarcire il danno. Le aree in questione, infatti, sono poste a servizio delle proprietà esclusive e servono ad agevolare l'ingresso e l'uscita di tutti i condomini dai garage. In particolare la Cassazione, con sentenza n. 11729/19 ha accertato che le nicchie, nella configurazione rilevata dal consulente tecnico di ufficio, erano destinate a servizio delle proprietà esclusive ed erano condominiali proprio in quanto servivano ad agevolare le manovre di accesso e di uscita dalle singole proprietà. Qualora ricorra una fattispecie del genere, il condòmino potrebbe anche delineare le aree di manovra.



La spesa per la tinteggiatura delle scale interne va suddivisa in base alla tabella millesimi generali o tabella scale?

Salvo diversa regolamentazione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, ovvero nei titoli di acquisto, per la tinteggiatura del vano scale non trova applicazione l'art. 1124 cod. civ., che disciplina la "manutenzione/ricostruzione" delle scale, quanto piuttosto

l'art. 1123 cod. civ. In particolare, il Tribunale di Bologna con sentenza n. 2695/2000, ha stabilito che i muri delimitativi del vano scale non sono considerati alla stregua delle scale né accessori alle scale stesse [...] e pertanto sono da considerarsi come parte comune, con la conseguente applicazione dell'art. 1123 cod. civ. (terzo comma se l'edificio è composto da più scale). Anche la Corte di Cassazione ha più volte ribadito che per la tinteggiatura del vano scale, le spese per le finestre, lucernari etc, sono da ripartirsi tra i condòmini cui la scala serve e ripartiti in base ai millesimi di proprietà.

Se, in qualità di amministratore dimissionario volessi attivare un procedimento di nomina giudiziaria, chi andrebbe a sostenere le spese della procedura?

La nomina giudiziale dell'amministratore comporta i costi delle spese processuali e quelli di notifica. Non è obbligatoria, invece, l'assistenza legale benché opportuna.

Trattandosi di un procedimento di volontaria giurisdizione, ossia una materia ove il Giudice non è chiamato a dirimere un conflitto, non si applica il principio della soccombenza. Pertanto, il provvedimento non sancisce un rimborso delle spese in favore dell'altra parte vittoriosa. Tanto è confermato anche dalla costante giurisprudenza della Cassazione (Cass. sez. II, civ. n. 25336/18).



Un condòmino che vuole costruire un camino nel proprio appartamento di quale autorizzazioni necessita? L'assemblea deve autorizzarlo? Nel condominio in uno degli appartamenti all'ultimo piano già è presente un camino.

Nel silenzio del regolamento contrattuale, non occorre alcuna preventiva autorizzazione trattandosi di intervento sulla proprietà individuale.

Anche con riferimento alla canna fumaria, il condòmino interessato potrà installarla senza dover chiedere l'autorizzazione all'assemblea, in quanto può utilizzare le cose comuni - quale è la parete esterna del fabbricato sulla quale poggia la tubatura - a condizione che non ne modifichi la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne parimenti uso (art. 1102 c.c.).



ENTRATE		USCITE	
Cassa iniziale	1.222,88	Spese di	
Da condòmini:		- Ge	
- da Preventivo	76.000,00	- S	
Conguagli	5.277,12	- R	
	0,00	- Ind	
Altre	0,00	A pareggio es	
		- Fornitore	
Totale		Totale	82.500,00
Disavanzo		Disavanzo	407,12
Pareggio	82.500,00	Pareggio	82.500,00

L'amministratore dimissionario in prorogatio imperii, oltre alle attività di normale amministrazione è tenuto a presentare e a fare approvare il bilancio? Se è tenuto a farlo, a quale norma si fa riferimento?

La prorogatio imperii è un istituto giuridico di fonte giurisprudenziale in base al quale l'amministratore di condominio, il cui incarico sia concluso per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., per dimissioni, per revoca o per altra causa, prosegue nell'esercizio di tutti i

suoi poteri fino al momento in cui l'assemblea non nomina un nuovo soggetto e questi non accetti la carica.

Trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore, è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., co. 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'amministratore di condominio continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari. La ratio posta alla base di questo istituto è quella di garantire al condominio la continuità nella gestione, dando per conforme questa continuità alla volontà dei condòmini.

L'amministratore in prorogatio imperii è tenuto solo a gestire l'amministrazione ordinaria del condominio e non anche quella straordinaria. Così ad esempio, deve erogare le spese necessarie per la manutenzione indispensabile e per il corretto funzionamento dei servizi condominiali, conservando il potere di chiedere ai condòmini il pagamento dei necessari contributi.

In uno dei condomini da me amministrati, sono presenti tre fosse biologiche, in ognuna delle quali scaricano quattro appartamenti. È necessario impermeabilizzare una fossa perchè ha una perdita. La spesa può beneficiare della detrazione fiscale?

La spesa in questione rientra fra quelle che possono beneficiare della detrazione al 50%, a condizione che il condominio abbia prevalente destinazione residenziale.



TELECAMERE SENZA AUTORIZZAZIONE: QUANDO SI PUÒ IN CONDOMINIO?

Il Tribunale di Catania fa chiarezza sulle possibili violazioni della privacy nell'ipotesi che la videosorveglianza sia stata installata da negozi facenti parte di un edificio condominiale. L'aspetto essenziale è che si salvaguardi il diritto alla sicurezza senza infrangere la sfera di riservatezza del vicinato.

“Per installare le telecamere poste a vigilanza dei negozi non occorre l'autorizzazione del Condominio. In tale ipotesi, infatti, non si può applicare l'art 1122 ter c.c. in quanto non trattasi di un impianto di videosorveglianza condominiale posto a salvaguardia delle parti comuni, ma di proprietà esclusiva, posto a tutela di beni del singolo condominio” Corte D'appello Catania Sez. II, sent. n. 317/2022. La questione di cui alla sentenza in esame, è emersa a seguito della proposizione di un ricorso ex art 702 bis c.p.c da parte di tre condòmini avanti il Tribunale di Catania, in merito al diritto di installare telecamere a custodia e vigilanza dei propri esercizi commerciali facenti parte del condominio, senza alcuna delibera di approvazione.

Il Tribunale di Catania respingeva il ricorso presentato dai condòmini per violazione del disposto dell'art 1122-ter c.c., in quanto per installare videocamere di sorveglianza, era necessaria l'approvazione della delibera assembleare con la maggioranza stabilita dall'art 1136, II° co. c.c..

Avverso la sentenza di I grado, i tre condòmini proponevano appello, presso la Corte d'Appello di Catania, sostenendo che i loro esercizi commerciali, ove erano state installate le telecamere per una questione di sicurezza, si trovavano su un lato dell'edificio ed avevano un ingresso autonomo rispetto a quello delle altre unità immobiliari facenti parte il medesimo condominio.

Eccezion fatta, altresì, che le due telecamere installate riprendevano, esclusivamente, gli ingressi dei locali, non riguardando, quindi, la registrazione di queste le parti comuni del condominio.

A differenza dell'indirizzo assunto dal Tribunale di Catania, la Corte d'Appello accoglieva l'appello presentato, sostenendo la liceità dell'installazione delle due telecamere di vigilanza degli appellanti, senza autorizzazione da parte del condominio, ritenendo inapplicabile l'art 1122 ter c.c. in quanto l'impianto oggetto di controversia, non rivolto alla sorveglianza delle parti comuni del condominio.

Nello specifico, trattasi di un impianto di uso esclusivo di un condòmino a tutela della sua proprietà, poiché le telecamere pur riprendendo un vialetto condominiale, non filmavano all'interno della proprietà dei condòmini, violandone la privacy. Inoltre, la Corte d'Appello di Catania nella motivazione della sentenza in oggetto, si era posta anche la problematica della configurabilità nel caso in esame del reato di interferenze illecite nella vita privata, rubricato all'art. art 615 bis c.p.. Richiamando la pronuncia della V sez. penale n 3415/1, la quale ha stabilito che le scale di un condominio e i pianerottoli non assolvono la funzione di consentire lo svolgimento della vita privata al riparo dagli sguardi indiscreti, in quanto aree destinate ad essere utilizzate da un numero indeterminato di individui, ha sottolineato come la tutela penalistica prevista dall'art 615 bis c.p. non si applica alle immagini eventualmente riprese.

Per evitare di incorrere in un reato penale, infatti, l'angolo della visuale delle riprese deve essere comunque limitato agli spazi di propria esclusiva pertinenza escludendo ogni forma di ripresa relativa alle aree comuni o agli ambienti antistanti di altri condòmini (Cass. pen. sent. n. 3415/17).

Quanto all'apposizione delle suddette telecamere su una delle facciate condominiali, per la

Corte D'Appello di Catania troverebbe applicazione l'art. 1102 c.c. che consente al singolo condomino di utilizzare il bene comune senza pregiudicare il pari uso agli altri comproprietari (Cass. civ. sent. n. 24937/21). La Corte ha ravvisato, infatti, che nel caso in esame l'uso del bene comune da parte dei tre condòmini appellanti, non ha inteso modificare la destinazione del bene comune, né compromesso il diritto al pari uso da parte degli altri comproprietari, rispettando peraltro anche la proprietà esclusiva.

L'utilizzazione del bene comune così fatta non altera la destinazione del bene, né compromette il diritto al pari uso da parte dei comproprietari, né della facciata né dell'area condominiale frontistante i locali adibiti ad esercizi commerciali, rispettando, peraltro, rispetta la stessa proprietà esclusiva (Cass. n.24937/21; n. 14598/21 e n.11870/21).

La Corte d'Appello ha ritenuto che l'installazione di telecamera di videosorveglianza sia lecita, laddove risulti proporzionata a quanto necessario per la tutela dell'incolumità fisica, purché non violi il diritto alla riservatezza di soggetti terzi, entrambi diritti aventi tutela costituzionale.

Nel caso di specie, la telecamera era puntata sul vialetto, facente parte di un'area comune, ma non era stato in alcun modo provato che tramite la stessa fosse possibile vedere, anche solo in parte all'interno delle proprietà esclusive. Ciò significa che la Corte non ha ritenuto violato il diritto alla riservatezza dei condòmini, per lo stesso stato dei luoghi ospitanti le telecamere installate.

Peraltro, già con ordinanza n. 12997/09 che

potrebbe definirsi ormai storica, la Cassazione, ha chiarito che l'immagine di una persona, pur possedendo capacità identificativa del soggetto, quando viene trattata, non integra in automatico la nozione di "dato personale" di cui al D. Lgs. n. 196/03, ma lo diventa laddove chi esegue il trattamento la metta in relazione in maniera



esplicita con una persona mediante didascalia o altre indicazioni che ne consentano l'identificazione, non essendo sufficiente che la persona in questione venga riconosciuta per sue conoscenze personali. A tal proposito secondo le stesse prescrizioni del Garante, se le immagini sono unicamente visionate in tempo reale, oppure conservate solo per poche ore mediante impianti a circuito chiuso, è possibile tutelare legittimi interessi rispetto a concrete ed effettive situazioni di pericolo per la sicurezza di persone e beni, anche quando si tratta di esercizi commerciali esposti ai rischi di attività criminali in ragione della detenzione in essi di denaro o altro genere di valori.

*Dr.ssa Roberta Odoardi
Socio A.N.AMM.I. n. 1949*

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

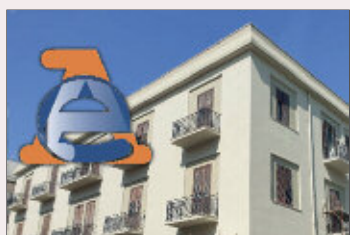
Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 l'A.N.AMM.I. informa che i dati personali forniti anche verbalmente, ovvero, altrimenti acquisiti nell'ambito dell'attività associativa, potranno formare oggetto di trattamento, nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è ispirata l'attività della nostra Associazione. Titolare del trattamento dei dati è A.N.AMM.I. Associazione Nazionale-Europea AMMinistratori d'Immobili con sede in Roma, Via della Magliana Nuova n. 93, P.I. 04710801004; C.F. 96228210587 email: anammi@anammi.it I dati personali potranno essere trattati per: a) L'adempimento degli obblighi previsti da leggi, regolamenti e dalla normativa comunitaria, ovvero da disposizioni impartite da autorità a ciò legittimate dalla legge, nonché da organi di vigilanza; b) Finalità strettamente connesse e strumentali all'attività associativa, agli scopi statuari, nonché alla gestione contabile, amministrativa e fiscale, per adempiere alle specifiche richieste, per finalità di tutela del credito dell'Associazione verso l'associato nonché per finalità informative sempre relative a servizi collegati o strumentali alle finalità statuarie o associative, anche mezzo posta elettronica (tali dati NON sono ceduti a terzi). I dati trattati sono dati comuni quali i dati identificativi e di contatto. La base giuridica per il trattamento dei dati personali per le finalità di cui alla lettera a) è la legge, mentre per la finalità di cui alla lettera b) è il contratto di adesione all'Associazione ed il rifiuto di fornire i dati richiesti determinerà l'impossibilità dell'effettuazione dei trattamenti ivi indicati e la fruizione dei servizi associativi. I trattamenti di cui alle lettere a) e b) non richiedono il consenso.

NOTIZIE FLASH



Luce e gas: gli italiani hanno le idee confuse

Quando si parla di fornitura di luce e gas molti italiani hanno ancora le idee confuse; addirittura, secondo l'indagine che il portale Facile.it ha commissionato agli istituti mUp Research e Norstat, più di 15 milioni di individui non sanno nemmeno dire se il proprio fornitore operi nel mercato libero o in quello tutelato. Secondo la ricerca, gli italiani sanno pochissimo in materia di fornitura di gas: in quest'ambito il 34% dei rispondenti ha dichiarato di ignorare se hanno in essere un contratto con il mercato libero o con quello tutelato. A livello territoriale, a conoscere meno la propria offerta sono i residenti nelle regioni del Sud Italia, dove la percentuale arriva addirittura al 40%. La situazione migliora, ma solo di poco, se si guarda all'energia elettrica. In questo caso è 1 italiano su 4 (25% dei rispondenti) a non sapere se la propria fornitura sia nel mercato libero o nel regime di tutela. Guardando i dati su base territoriale, invece, emerge che sono soprattutto i residenti nelle regioni del Nord Est ad avere le idee meno chiare (31%).



Acquistare casa: i consigli dell'Agenzia delle Entrate

Una sintesi delle regole esistenti, da seguire quando si decide di comprare casa, con un focus sulle agevolazioni fiscali. È questo l'obiettivo del vademecum "Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali", presentato dall'Agenzia delle Entrate.

La guida, aggiornata a gennaio 2023, si rivolge agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono quindi nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra privati sia a quelle tra imprese e privati. Il documento si occupa in dettaglio anche delle agevolazioni fiscali, introdotte dal decreto legge n. 73/2021, valide per gli acquirenti di età inferiore a 36 anni che stipulano un atto di acquisto della "prima casa" tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023. E a proposito di Bonus acquisto casa Under 36, ad inizio anno 2023, è stata anche aggiornata la miniguide che riassume gli aspetti più importanti da conoscere per usufruire delle agevolazioni.

Bonus energetici: operativo il nuovo portale dell'ENEA

Dal 1° febbraio è operativo il portale aggiornato, presso il quale trasmettere all'ENEA i dati degli interventi di efficienza energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili di energia con fine lavori nel 2022 e 2023 (<https://bonusfiscali.enea.it/>), idonei ad accedere alle detrazioni fiscali Ecobonus (art. 14 del D.L. 63/2013) e Bonus Casa (art. 16.bis del DPR 91/86). Il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati all'ENEA per gli interventi, con data di fine lavori compresa tra 1 e 31 gennaio 2023, decorre dalla data di messa online del sito (1 febbraio 2023).

Terremoto Centro-Italia: al via le norme per la ricostruzione privata



È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Testo unico della ricostruzione privata, in vigore dal 1° gennaio. Oltre a riordinare le disposizioni che si sono stratificate nel tempo il testo presenta anche alcune novità, la prima delle quali è che future modifiche alla normativa per la ricostruzione del Centro Italia saranno intese come aggiornamento al Testo. Il Testo supera il principio della doppia conformità, prevedendo la conformità degli interventi all'edificio preesistente legittimo e alle norme edilizie vigenti. Inoltre si chiarisce che la ricostruzione degli edifici conformi al preesistente è sempre possibile, e non richiede preventivi atti di pianificazione. Il Testo unico elimina alcuni limiti. Ad esempio, stabilisce che il contributo spetta anche in presenza di più pertinenze esterne, così come spetta alle pertinenze inagibili e agli immobili che fanno parte di aggregati e la cui riedificazione risulta essenziale per garantire la solidità strutturale, ma anche per preservare l'aspetto del tessuto urbano. È ampliata la platea di coloro che potranno ottenere i contributi: sono ricompresi anche i comuni e gli enti locali che dovessero acquisire la proprietà di edifici danneggiati. Viene pure disciplinata la possibilità di creare super consorzi per ricostruire unitariamente borghi e frazioni, con l'introduzione di nuove norme per agevolare la demolizione degli edifici danneggiati che costituiscono un pericolo per altri.

Caldaia a biomasse: come e perché sceglierla in un vademecum

Una nuova Guida agli incentivi per gli impianti a biomassa che fornisce un quadro a tutti gli schemi incentivanti per nuovi impianti e sostituzioni. L'ha realizzata Aiel, Associazione Italiana Energia agroforestali, per aiutare cittadini, imprese e pubbliche amministrazioni a orientarsi nel panorama italiano degli incentivi biomasse, spesso complesso. La guida riepiloga tutti gli incentivi oggi disponibili a livello nazionale e regionale: dal Conto Termico, che offre un contributo fino al 65% delle spese sostenute per l'intervento di sostituzione, ai bandi regionali ad esso abbinati. Nel documento, l'Aiel sottolinea che l'installazione di stufe e caldaie a legna, pellet o cippato moderne ed efficienti implica minori consumi ed emissioni da 4 a 8 volte inferiori rispetto alle tecnologie più datate.



Smog in aumento nelle città italiane

L'emergenza smog nelle città italiane è un problema sempre più pressante. Secondo il nuovo report di Legambiente "Mal Aria di città. Cambio di passo cercasi", redatto e pubblicato nell'ambito della Clean Cities Campaign, i livelli di inquinamento atmosferico in molte città sono ancora troppo alti e lontani dai limiti normativi, più stringenti, previsti per il 2030. Il report ha messo in evidenza i dati del 2022 nei capoluoghi di provincia, sia per quanto riguarda i livelli delle polveri sottili (PM10, PM2.5) che del biossido di azoto (NO2). In sintesi, infatti, sono ben 29 città delle 95 monitorate, che hanno superato gli attuali limiti normativi per gli sforamenti di PM10 (35 giorni all'anno con una media giornaliera superiore ai 50 microgrammi/metro cubo), con le centraline di Torino che si piazza al primo posto con 98 giorni di sforamento, seguita da Milano, Asti e Modena.

Lo sapevate che



BARRIERE ARCHITETTONICHE: LE NOVITÀ FISCALI IN UNA GUIDA

L'Agenzia delle Entrate ha stilato un vademecum in cui chiarisce come usufruire del bonus al 75%, confermato fino al 2025.

Tre anni in più per rendere le case accessibili a tutti. La Legge di Bilancio 2023 ha esteso al 31 dicembre 2025 l'agevolazione del 75% per interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, introdotta dalla legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022), che ne aveva sancito l'applicazione alle sole spese 2022. Inoltre, ha semplificato le regole per l'approvazione dei lavori in condominio. Queste e altre novità sono contenute nella guida aggiornata *“Le agevolazioni fiscali per le persone con disabilità”*, pubblicata nella sezione del sito delle Entrate *“l'Agenzia informa”*

La prima novità introdotta dalla legge di bilancio 2023 riguarda la durata. Fino al 31 dicembre 2022, infatti, è possibile beneficiare della detrazione d'imposta del 75% per le spese documentate per realizzare interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti, nel rispetto dei requisiti previsti dal decreto del ministro dei Lavori pubblici (Dm n. 236 del 14 giugno 1989) sull'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati. La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in 5 quote annuali di pari importo e va calcolata su un importo complessivo. Questi i limiti previsti:

- 50mila euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici

plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di accesso autonomo dall'esterno

- 40mila euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono un edificio composto da due a otto unità immobiliari

- 30mila euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono un edificio composto da più di otto unità immobiliari.

La Legge di Bilancio semplifica inoltre le maggioranze previste per deliberare il bonus del 75% in assemblea di condominio. Le decisioni



dei condòmini sono valide soltanto se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti all'assemblea, ossia la metà più uno degli intervenuti, e almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio. In particolare, la guida ricorda che basta la maggioranza semplificata anche per l'approvazione degli interventi agevolati con il Superbonus e gli eventuali finanziamenti agli stessi, nonché per l'adesione all'opzione per la cessione della detrazione o per un contributo sotto forma di



sconto in fattura del corrispettivo dovuto (articolo 119, comma 9-bis, del decreto legge n. 34/2020).

Per rimuovere le barriere architettoniche, al-

l'interno e all'esterno dell'abitazione di persone con disabilità grave, sono disponibili altre agevolazioni. La prima è il bonus ristrutturazione edilizia, ossia la detrazione Irpef pari al 50% della spesa, calcolata su un importo massimo di 96mila euro, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024. Dal 1° gennaio 2025, invece, la percentuale scenderà al 36%, calcolata su un importo massimo di 48mila euro. Tra i lavori agevolati, precisa il vademecum, rientrano anche quelli finalizzati propriamente all'eliminazione delle barriere architettoniche, come installare un ascensore o un montacarichi, e quelli eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, favoriscono la mobilità delle persone con disabilità grave all'interno e all'esterno dell'abitazione.

S.T. SERVICE s.r.l.

Servizi per gli Amministratori di Condominio

*tutto quello che serve
...per agevolare il compito
dell'amministratore*

CHI SIAMO: La S.T. Service è operante nel settore delle amministrazioni condominiali da oltre un decennio; periodo caratterizzato da profonde modificazioni sociali ed economiche che hanno influito grandemente anche nella percezione del Condominio da parte dei suoi fruitori ed ancor più nelle modalità operative e sulle normative, anche fiscali, che lo riguardano: tutto ciò si concretizza in un sempre maggior impegno richiesto al professionista chiamato a gestire questa realtà socio-economica. All'interno di questo maggior impegno nasce il nostro progetto rivolto a tutti i professionisti dell'amministrazione che, per scelta professionale, ritengono giustamente fondamentale la propria presenza "sul campo" (o più propriamente presso il Condominio amministrato) e quindi si trovano nella necessità di affidare a personale esperto e competente la gestione di tutte quelle operazioni, cosiddette di segreteria, che, per la mole di tempo impegnato creano un "blocco" nell'operatività dell'Amministratore costretto a impegnarsi in operazioni comunque necessarie. L'interento professionale della S.T. Service mira a sollevare l'amministratore da questo tipo di spreco del suo tempo lavorativo, fornendogli di una segreteria funzionale che gestisce informaticamente tutta la mole di operazioni contabili.



I NOSTRI SERVIZI: Redazione di bilanci preventivi ordinari e straordinari - Emissione di ripartizione dei preventivi di gestione ordinaria e/o straordinaria - Richiesta dei pagamenti ai singoli condomini - Registrazione delle operazioni contabili di incasso e spesa - Rendicontazione annuale e periodica - Controllo in tempo reale della situazione contabile - Predisposizione e stampa del consuntivo della gestione ordinaria e/o straordinaria (anche cumulativo di più gestioni insieme) - Servizio di copisteria per tutte le stampe emesse (a richiesta) - Emissione ed invio di solleciti di pagamento ai condomini (a richiesta) - Predisposizione ed invio telematico del modello 770 (a richiesta) - Servizio spedizione di tutte le stampe emesse, convocazione di assemblea (a richiesta) - Invio telematico di ogni stampa su elencata all'indirizzo e-mail dell'amministratore - Emissione certificazioni R.A. (a richiesta) - Servizio C.A.F.

S.T. Service s.r.l. - Via A. Bennicelli, 12/12a - 00151 Roma - Tel. 06.89.68.98.26 - stserviceroma@gmail.com

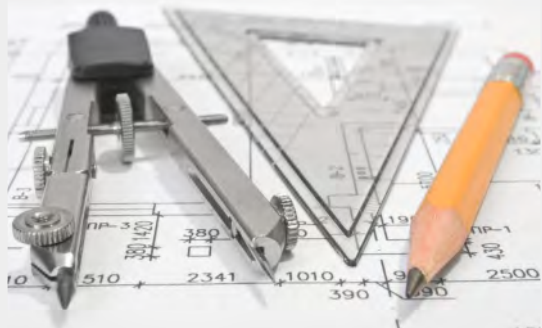
Alcuni consulenti e docenti A.N.AMM.I.

Per informazioni telefonare allo 06 55 27 23 23 r.a.

Dr.	ANGELOSANTE	Domenico	Avv.	LUCIDO	Lorenzo
Ing.	BALESTRO	Enrico	Dr.	MANNUCCI	Marco
Arch.	BALESTRO	Ilario	Avv.	MARCEDDU	Marcello
Rag.	BALESTRO	Riccardo	Ing.	MARCONE	Valter
Arch.	BARDELLI	Sara	Geom.	MARRONE	Francesco
Ing.	BARILE	Angelo	Ing.	MELONI	Antonio
Ing.	BENVENUTI	Fabio	P.I.	MENEGHINI	Stefano
Dr.	BIASIOTTO	Pietro	Avv.	MILANO	Iris
Prof.	BICA	Giuseppe	Rag.	MILANO	Maria Luisa
Arch.	BOGNOLO	Massimo	Dr.	MORACHIELLO	Nicolò
P.I.	BORDIN	Diego	Avv.	MORELATO	Elisa
P.I.	BOVA	Francesco	Dr.	MORELLI	Nicola
Ing.	BRUNETTI	Davide	Dr.	MURACA	Giuseppe
Rag.	BRUNO	Angela	Ing.	MUSSO	Paolo
Dr.ssa	CAPECCHI	Francesca	Geom.	NICOLAZZO	Paolino
Avv.	CAPRI	Carla	Avv.	NICOSIA	Angelo
Geom.	CAPULLI	Fabio	Arch.	NIGRO	Massimo
Dr.	CARAMBIA	Orazio	Avv.	NUNNARI	Massimo
Avv.	CASTELLANI	Chiara	Dr.ssa	ODOARDI	Roberta
Dr.ssa	CASTELLANO	Grazia Pia	Avv.	ORTENZI	Monica
Ing.	CAVALIERE	Gaetano	Avv.	PALAMARA	Manuela
Dr.	CESARI	Francesco	Avv.	PELLEGRINI	Paola
Avv.	CESARINI	Silvia	Avv.	PETRUCCI	Paola
Dr.ssa	CHIMENTI	Monica	Ing.	PINNA	Stefano
Rag.	CIACCI	Antonella	Avv.	PISAPIA	Patrizia
Geom.	CIRILLI	Federico	Dr.	PODDA	Gianfranco
Ing.	CORDA	Laura	Avv.	POLVERINI	Alessia
Avv.	COSENZA	Mariolina	Avv.	POTENZA	Giuseppe
Dr.	COSSU	Roberto	Ing.	RAGUSA	Francesco
Dr.	COTTERCHIO	Luca	Dr.ssa	RAIA	Carmen
Arch.	CRISCITIELLO	Pellegrino	Arch.	RAIMONDI	Egidio
Dr.ssa	DANIELI	Silvia	Avv.	RAMAGLIA	Emilio
Avv.	DE FAZIO	Angela	Rag.	RIZZI	Nicola
Avv.	DE LUCA	Benedetta	Avv.	ROSSINI	Andrea
Dr.	DE SIMONE	Nicola	Ing.	RUSSO	Luigi
Geom.	DI FEDE	Luca	Ing.	SANGINITI	Antonio
Avv.	DINOI	Fabio	C. Lav.	SANTAERA	Vincenzo
Dr.	DODARO	Massimo	Arch.	SANTORI	Antonella
Sig.	DONFRANCESCO	Massimo	Rag.	SCALESE	Rosa
Avv.	FERRIGNO	Vincenzo	Dr.	SCHIAVONE	Diego
Dr.	FRALLONARDO	Massimiliano	Rag.	SETTIMELLI	David
Dr.	FRASCA	Piero	Arch.	SILVESTRO	Gioacchino Antonio
Avv.	FREZZA	Francesca Maria	Ing.	SODDU	Gian Paolo
Dr.ssa	GISMONDI	Cinzia	Rag.	SORRENTINO	Giorgio
Dr.	GORI	David	Arch.	TARGETTI	Fabio
Avv.	GORI	Mara	Ing.	TITTARELLI	Marco
Dr.	GRASSI	Matteo	Avv.	TOSCHI VESPASIANI	Francesco
Avv.	GRAVAGNA	Claudio	Dr.	UCCELLI	Felice
Avv.	GULLÀ	Nadia	Rag.	UCCELLI	Francesco
Dr.ssa	GULLI	Angela	Ing.	URAS	Raffaella
Avv.	IEMMOLO	Antonio	Avv.	VAROTTO	Gianluca
Ing.	LEDDA	Mauro	Avv.	VERDESI	Alessia
Avv.	LEPORE	Anna	Avv.	VERONELLI	Marco
Ing.	LOCCI	Valentina	Avv.	VIGIANO	Antonio
Ing.	LOIACONI	Santo			

UFFICIO TECNICO A.N.AMM.I.

Se decidi di avere i migliori...



Contattaci!

L'A.N.AMM.I. ha rivolto particolare attenzione alle esigenze di natura tecnica dell'Amministratore di Condominio mettendo a disposizione una consulenza specifica

La Sede Nazionale ha infatti istituito un servizio centralizzato di Studio Tecnico per incarichi di:

- Redazione e revisione di **Tabelle Millesimali** e **Regolamenti di Condominio**;
- Redazione di **Capitolati d'Appalto**;
- Redazione di Perizie (giurate e non, anche "di parte" in procedimenti giudiziari);
- Progetti di Restauro Conservativo;
- Direzione Lavori;
- **Piani di Sicurezza** e **Coordinamento** (D. Lgs. 81/08).

In particolar modo, ricevendo numerose richieste di redazione, e/o revisione di Tabelle Millesimali, mettiamo a disposizione dei nostri soci professionalità ed esperienza per preventivi di massima.



**Contattando l'Ufficio Tecnico
all'indirizzo info@studiobica.it o chiamando
la Segreteria della Sede Nazionale
al numero **06.55.27.23.23**
un'efficiente equipe di tecnici
fornirà l'assistenza richiesta**

Servizi e soluzioni per il tuo condominio.



Scegli Unoenergy.

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

Unogas diventa
unoenergy

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

Per maggiori informazioni contatta il tuo Referente Commerciale **Luigia Sarno**
010 8688876 | luigia.sarno@unoenergy.it