Condominio oggi

numero 133

La rivista ufficiale dell'A.N.AMM.I.

Mai anticipare ma se proprio si deve…

Senza il mattone non c'è futuro

Tenuta della contabilitá: chiarezza e semplicitá i criteri-guida

Grondaie: il nubifragio non può giustificare la mancata manutenzione

CONDOMINIO OGGI - Poste Italiane Spa Spedizione in A.P. 70% - DCB Roma - ANNO XXIX - n. 133 - 2023

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 Nazional-europea **AMM**inistratori d'Immobili

Editoriale

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

GARANTIRSI IL LAVORO CON L'AGGIORNAMENTO PERIODICO

La primavera, si sa, è sempre un momento di ripresa. Per molti amministratori, dopo il rinnovo o l'arrivo di nuovi incarichi, rappresenta una vera e propria ripartenza professionale. Nonostante i rincari e le stesse difficoltà del Superbonus, non ancora superate, si guarda con occhi nuovi al resto dell'anno. È un po' quello che succede anche in ANAMMI, che ha affiancato i soci in questi mesi complicati e ora spera in un periodo più sereno per gli amministratori condominiali. Quel tanto che basta per tirare il fiato e ricominciare la corsa.

Ripartenza significa anche nuovi progetti e nuove idee. Ecco perché l'Associazione sta molto lavorando sull'aggiornamento professionale obbligatorio, che consente agli associati di presentarsi sul mercato al passo con i tempi. Grazie ai nostri moduli per la formazione continua, che si sviluppano nelle 15 ore imposte dal Dm 140 del 2014 e nella verifica finale in presenza, è possibile approfondire le ultime novità normative e la giurisprudenza in costante mutamento. L'ultimo di questi riguarda il famigerato Superbonus. Non ci fermeremo certo qui, al contrario intendiamo tenere alta l'attenzione sui bonus edilizi e le loro criticità, cercando di orientare i nostri soci verso le possibili soluzioni pratiche.

L'aggiornamento professionale, però, non è soltanto essenziale per il vero professionista, ma obbligatorio per legge, a tutela dei nostri utenti finali, i condòmini. Non se ne può fare a meno, non esistono scorciatoie: entro il 9 ottobre di ogni anno, occorre ottenere il certificato dell'avvenuta formazione.

Oltre alla legge, pesa la giurisprudenza, che non lascia dubbi. In particolare, prima il Tribunale di Brescia, lo scorso giugno, e poi quello di Vasto, a novembre (decreto camerale 4454/2022), hanno precisato che basta il ricorso di un solo condomino per ottenere l'accertamento di nullità della nomina, perché si tratta di un requisito professionale irrinunciabile, la cui certificazione può essere reclamata in qualunque momento. La violazione di questa regola, insomma, rappresenta di per sé una grave irregolarità, che mette in pericolo l'intera carriera di un amministratore.

La primavera è il momento in cui gli studenti spingono sull'acceleratore per finire bene l'anno scolastico. Gli amministratori hanno però il vantaggio di avere un po' più di tempo e di contare sull'aggiornamento in modalità online, che rende più facile il percorso. Inoltre, non dimenticate che l'ANAMMI affianca i soci con la sua attività di tutoraggio. Insomma, l'amministratore iscritto che effettua l'aggiornamento obbligatorio dimostra di volersi bene e si garantisce il lavoro, quello già acquisito e quello che verrà. In tempi come questi, non è cosa da poco.

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**

Sommario

CondominiOggi

- EDITORIALE: Garantirsi il lavoro con l'aggiornamento periodico — 1
  del Presidente Giuseppe Bica
- Ditelo con i fiori ma senza sporcare gli spazi condominiali — 3
  a cura della Redazione
- Vivo in casa tua, ma ne ho titolo! — 4
  di Roberta Odoardi
- Canna fumaria: quale scegliere tra Cila o Scia? — 6
  a cura della Redazione
- Sicurezza: messa a terra, l'impianto che salva i condómini — 8
  a cura dell'Ufficio Tecnico ANAMMI
- Mai anticipare ma se proprio si deve… — 10
  a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI
- Il murale sulla facciata: se l'innovazione diventa "straordinaria" — 12
  di Ida Cecili
- Per gli italiani non c'è futuro senza il "mattone" — 14
  a cura della Redazione
- Ma la riqualificazione energetica conviene davvero? — 18
  di Silvia Cerioli
- Sì alla rastrelliera a patto che non ostacoli il transito — 20
  a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI
- Grondaie: il nubifragio non può giustificare la mancata manutenzione — 26
  a cura della Redazione

Rubriche:

Assonews — 16

Il socio in cattedra **Tenuta della contabilitá: chiarezza e semplicitá i criteri-guida** — 22

Il consulente risponde — 24

Notizie Flash — 28

Lo sapevate che: **Rincari: italiani sempre più abili nel risparmio energetico** — 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**. **A**ssociazione **N**azional-europea **AMM**inistratori d'**I**mmobili
ANNO XXIX - n. 133/2023

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.

DITELO CON I FIORI MA SENZA SPORCARE GLI SPAZI CONDOMINIALI

In primavera la fioritura dei balconi abbellisce le città, ma a volte è causa di liti, che l'amministratore è chiamato a pacificare, anche se non riguardano direttamente le parti comuni.

In primavera, il condominio riscopre la sua anima "verde", grazie ai fiori dei balconi e alla classiche piante sui pianerottoli e nell'androne. Una presenza che abbellisce anche il più severo degli edifici. Tuttavia, anche i fiori dal balcone possono provocare qualche problema: foglie, fiori o rametti possono cadere non solo nel balcone in cui si trovano, ma anche in quelli sottostanti, provocando fastidio e lamentele da parte dei vicini di casa.

Ci sono fiori come i gerani che addirittura sono spesso oggetto di contestazioni, perché macchiano il bucato sottostante e sporcano in modo evidente gli spazi inferiori, costringendo il malcapitato a pulire continuamente.

Queste situazioni possono provocare litigi tra condòmini e richieste di intervento all'amministratore. Il professionista, in questi casi, non ha reali poteri di intervento in quanto non sono coinvolte parti comuni dell'edificio, ma il danno proviene da proprietà privata e riguarda ugualmente parti di proprietà esclusiva. Tuttavia, il ruolo di mediatore che l'amministratore ha assunto gli impone di inserirsi nella lite, cercando di pacificare le parti. È ovvio che il modo più logico e corretto per approcciarsi al problema è quello di affidarsi al buonsenso, senza dover ricorrere ad avvocati o a organismi di mediazione. In tal senso, un richiamo alle regole esistenti non fa certo male. Appare importante consultare il regolamento di Polizia Municipale del Comune in cui si risiede: non sempre sono presenti delle norme specifiche sull'argomento, ma è possibile che qualche Comune abbia previsto delle disposizioni in materia di caduta delle foglie e simili.

L'altra cosa importante da fare è ovviamente esaminare il regolamento condominiale: anche se si tratta di un problema tra privati che quindi non concerne le parti comuni, il regolamento potrebbe contenere norme che disciplinano questo tipo di situazione, proprio alla luce del fatto che si tratta di problemi frequenti. Dal punto di vista legislativo, invece, l'articolo 2043 del Codice Civile prevede sanzioni a carico di chi produce qualunque fatto doloso o colposo che provochi ad altri un danno ingiusto, obbligandolo al risarcimento. Naturalmente spetta a chi subisce il danno dimostrarlo con prove che ne attestino l'entità, la causa e il nesso tra il danno patito e il comportamento lamentato. Tuttavia, è proprio ciò che bisognerebbe evitare quando si affrontano liti in condominio, ovvero arrivare nell'aula del giudice di pace e in tribunale, per episodi che si possono tranquillamente risolvere con un minimo di buona educazione. Nella maggioranza dei casi, l'amministratore deve fare leva sulla sua capacità diplomatica per risolvere la disputa, per esempio proponendo soluzioni al problema

e facendo notare che l'errore è dovuto a distrazione, e non all'intenzione di causare fastidio. Una soluzione può essere invitare il condomino "colpevole" a sostituire la pianta con un'altra meno invasiva, convincendo anche altri condòmini a fare lo stesso per rendere più bella la facciata dell'immobile.

A cura della Redazione

VIVO IN CASA TUA, MA NE HO TITOLO!

Quando un immobile in condominio è di proprietà di uno solo dei coniugi, ma ad usufruirne è quello non proprietario, ad esempio dopo una separazione con prole, si configura uan forma atipica di usufrutto, che ha effetti rilevanti anche nella gestione condominiale.

Il diritto di abitazione è un diritto reale tipico di godimento su cosa altrui avente per oggetto un edificio o parte di esso.

Può verificarsi che l'immobile in condominio sia di proprietà di uno solo dei coniugi e che, nel caso intervenga separazione fra questi, il giudice assegni la casa in godimento al coniuge non proprietario, molto spesso in quanto collocatario della prole.

In tale situazione, il coniuge assegnatario dell'immobile gode di un diritto di abitazione sancito dall'art. 1022 c.c.: *"Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia".*

Inoltre, può verificarsi che a seguito della morte di un proprietario di un immobile, il coniuge ottenga il diritto di abitazione dell'unità immobiliare in questione, attraverso la successione ereditaria, con valenza fino al termine della propria esistenza. La ratio di tale attribuzione risiede nell'evitare al coniuge superstite "*i danni che la ricerca di un nuovo alloggio cagionerebbe alla stabilità delle abitudini della persona"* (Cass. n. 2754/18) e, quindi, in definitiva, si vuole consentire al coniuge di continuare a vivere nel luogo e fra le cose nel quale e tra le quali si è svolta la sua vita familiare. Per tale motivo, i diritti in questione sorgono solo laddove l'immobile adibito a residenza coniugale fosse di proprietà esclusiva del coniuge defunto o in comproprietà tra questi ed il coniuge sopravvissuto (la fattispecie non ricorre in caso di immobile in comproprietà con soggetti terzi).

Altresì è pacifico che i diritti di cui all'art. 540 c.c. "*al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni*", non possono sorgere su qualunque immobile di proprietà del defunto o in comproprietà con il coniuge superstite, ma solo su quello specifico immobile adibito a residenza coniugale: quest'ultimo si identifica in base all'uso duraturo e prevalente alla convivenza del nucleo familiare (Cass. n. 6691/00), venendo, quindi escluse, le seconde case, le residenze secondarie familiari o più in generale, le case per villeggiatura.

Trattasi di una forma atipica di usufrutto, in cui il titolare ha il diritto di abitare una casa, limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia (Cass. 9.6.1987, n.5044). E, quindi, un diritto reale con un contenuto limitato, in quanto finalizzato al solo godimento della cosa direttamente senza apportare nessuna modifica o percepire alcun frutto. In altre parole l'abitazione è consentita al titolare del diritto, il quale può servirsi dell'edificio solo per abitarvi, senza poterlo adibire a scopi diversi.

La Cassazione, con sentenza n. 9920/17, distinguendo tra spese ordinarie e spese straordi-

narie, ha stabilito che *qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione, il titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 cod. civ., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ., che si riflettono anche, come confermato dall'art. 67 disp. att. cod. civ., sul pagamento degli oneri condominiali, costituenti un'obbligazione propter rem (Cass., n. 2236/12; Cass. n. 21774/08)."*

In virtù del consolidato orientamento di cui sopra, il titolare del diritto reale di abitazione risponde degli oneri condominiali alla stregua dell'usufruttuario e sarà, dunque, tenuto a corrispondere le sole spese ordinarie, competendo al proprietario quelle di natura straordinaria. In pratica, si applicano al titolare del diritto di abitazione le stesse disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 c.c.. Più precisamente, l'art. 1004 c.c. assegna a carico dell'usufruttuario (e, quindi, anche del c.d. "habitator" o titolare del diritto di abitazione,) le spese e, più in generale, gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione e alla manutenzione ordinaria della cosa sono a carico dell'usufruttuario, nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Ai sensi dell'art. 1005 c.c. vengono imputate al proprietario le spese occorrenti per le riparazioni straordinarie, quali, ad esempio, le spese necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole dei tetti, solai, scale, ed altro.

La presenza di un titolare di diritto di abitazione in condominio diventa rilevante anche ai fini della convocazione dell'assemblea condominiale: a tal proposito il VI co. dell'art. 1136 c.c., così come modificato dalla LL. 220/12 di riforma, dispone che l'assemblea non possa deliberare "*se non consta che tutti gli* aventi diritto" siano stati convocati. La medesima formula "*aventi diritto"* è stata anche ripetuta dal legislatore nel IV dell'art. 66 disp. att. c.c. , laddove si prevede che l'amministratore possa fissare più riunioni consecutive "*convocando gli* aventi diritto*"*. Il termine "*condòmini*", utilizzato dal precedente Legislatore, è stata sostituita con la più ampia dicitura "*aventi diritto*".

A tal proposito l'art. 1026 c.c. che testualmente recita *"le disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione"*, equipara l'usufruttuario, l'usuario e il titolare del diritto di abitazione, per cui anche nei confronti di questi soggetti dovrà essere inviata la convocazione qualora all'ordine del giorno vi siano questioni attinenti l'ordinaria amministrazione.

Nel caso di specie ci si rifà all'art. 67 disp. att. c.c., che è anche applicabile alla fattispecie del diritto di abitazione, a norma del quale il titolare di un diritto parziario di godimento di un piano o porzione di piano dell'edificio in condominio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. La stessa Corte d'Appello di Milano ha statuito che "il *diritto di abitazione non legittima ad impugnare le spese straordinarie e, di conseguenza* – il titolare - *non ha diritto di voto nelle delibere condominiali aventi ad oggetto l'approvazione o il riparto di spese straordinarie perchè l'attore è privo di un interesse concreto ad agire in giudizio, dal momento che il pagamento competeva solo al proprietario dell'immobile"* (Corte d'Appello di Milano sent. n. 954/15).

Seppur la giurisprudenza potrebbe far pensare che il diritto di abitazione non sia altro che un usufrutto, deve precisarsi che, in realtà, tra i due istituti giuridici ci sono delle differenze sostanziali. In primis l'usufrutto può essere concesso su qualsiasi tipo di immobile, anche commerciale, mentre il diritto di abitazione riguarda solo gli immobili a uso abitativo, finalizzato al solo scopo di residenza, senza poterne trarne profitto. Inoltre, l'usufrutto può essere concesso sia a persone fisiche che giuridiche, mentre il diritto di abitazione è consentito solo a persone fisiche.

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

Canna fumaria: quale scegliere tra Cila o Scia?

Il Tar del Lazio si è pronunciato sugli interventi abilitativi utili per realizzare o rinnovare la struttura che convoglia i fumi dell'impianto di riscaldamento.

Quale titolo abilitativo serve per realizzare una canna fumaria? A chiarirlo, una volta per tutte, una pronuncia del Tar del Lazio, che con la sentenza 3214/2023, ha spiegato come si qualifica l'intervento e quale titolo abilitativo è richiesto.

È bene ricordare che la canna fumaria serve a convogliare verso l'esterno i fumi derivanti da un impianto di riscaldamento. Sapere quale procedura edilizia occorra per installare o rinnovare una canna fumaria è quindi essenziale per evitare di incorrere in sanzioni.

I giudici amministrativi si sono pronunciati sul caso di un condominio che ha eseguito opere di restauro e risanamento conservativo, consistenti nella sistemazione di una nuova canna fumaria a servizio della centrale termica condominiale. La canna fumaria è stata collocata in aderenza alla facciata prospiciente il giardino interno e sovrapposta alla vecchia canna fumaria in eternit.

Il Comune ha ritenuto però che il condominio, contestualmente all'avvio dei lavori per il rifacimento della canna fumaria, avrebbe dovuto presentare una Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e ha imposto il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 25mila euro.

Il condominio ha quindi presentato ricorso, affermando che l'installazione di una canna fumaria a servizio di un impianto tecnologico preesistente non è una nuova installazione, quindi non altera il volume o la superficie dell'edificio. Per questo, a suo avviso l'intervento rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria e può essere eseguito in regime di edilizia libera o presentando una Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila).

Il Tar ha riconosciuto che la nuova canna fumaria non altera la volumetria dell'edificio e non genera un mutamento urbanisticamente rilevante, tale da incrementare il carico urbanistico.

Tuttavia, hanno osservato i giudici, per realizzare e integrare i servizi tecnologici, e garantirne il funzionamento, è stata costruita una struttura e sono state condotte attività di ripristino e rinnovo degli impianti per cui è richiesta la Scia.

I giudici hanno aggiunto che, come previsto dall'articolo 3, comma 1, lett. c) del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/201), tra gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ci sono anche quelli volti a garantire la funzionalità degli impianti, mediante il loro rinnovo e ripristino e non già soltanto quelli finalizzati a realizzarli ex novo. A ciò si aggiunge, hanno sottolineato, che la nuova canna fumaria è stata realizzata non in sostituzione, ma in aggiunta di quella preesistente.

I giudici hanno quindi concluso che, per l'installazione della canna fumaria, sarebbe stata necessaria la Scia, e hanno confermato la sanzione.

A cura della Redazione

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 sopratutto 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

SICUREZZA: MESSA A TERRA, L'IMPIANTO CHE SALVA I CONDÓMINI

Il sistema che evita il contatto con le scariche elettriche deve essere sempre presente in tutti gli immobili e la sua realizzazione non prevede il passaggio in assemblea, poiché si tratta di manutenzione urgente, come confermato anche dalla Cassazione.

La sicurezza non è mai abbastanza, si usa dire quando si parla di impianti. Questo modo di dire è ancora più vero se si parla di elettricità. Non a caso, la messa a terra è obbligatoria anche in condominio, negli spazi comuni: a stabilirlo sono due normative essenziali per i temi dell'impiantistica e della salvaguardia della salute, come il DP.R. n. 462/2001 e la Legge n. 46/1990. Ogni nuovo edificio deve essere munito, sin dall'inizio, di messa a terra, mentre le costruzioni più datate devono necessariamente provvedere ad adeguare il proprio impianto procedendo all'installazione di questo fondamentale sistema di sicurezza.

Quando si parla di messa a terra dell'impianto elettrico, si intende il sistema di salvaguardia che permette lo scaricamento al suolo di ogni possibile impulso proveniente dai cavi e dalle centraline installate nell'immobile. Il suo compito è quello di scongiurare il contatto diretto tra l'uomo e la corrente elettrica, anche nei casi in cui un guasto la rendesse libera e incontrollata all'interno delle prese. In pratica è un sistema di sicurezza indispensabile in un impianto elettrico perché lo protegge, mettendo al riparo anche le persone. Più tecnicamente si tratta di un insieme di azioni volte ad assicurare a masse metalliche il potenziale a terra, per evitare che siano in tensione tra di loro.

Questa opera di prevenzione viene svolta tramite il cosiddetto "impianto salvavita, vale a dire l'interruttore differenziale in grado di interrompere il flusso di elettricità all'interno di un circuito. In pratica la leva si abbassa, la corrente smette di viaggiare nei cavi e le persone all'interno dell'edificio possono dirsi al sicuro.

Quindi, prima di fare o rifare un impianto elettrico, è bene sapere che questo deve essere realizzato a norma e corredato di impianto di messa a terra e interruttore differenziale, meglio noto come salvavita.

Dal punto di vista tecnico un impianto di messa a terra è costituito da tre elementi:

- conduttori di protezione (i fili giallo-verdi),
- dispersori (picchetti o corde nude),
- interruttore differenziale.

Per verificare l'impianto di terra e il relativo dimensionamento, è necessario controllare che nelle prese elettriche l'alveolo centrale sia collegato a terra. Se invece l'impianto non è installato, o risulta mal funzionante, anche l'interruttore salvavita potrebbe non svolgere a dovere il suo compito.

Ogni apparecchiatura elettrica deve essere col-

legata al cavo della messa a terra, facilmente riconoscibile perché generalmente composto da due colori, giallo e verde. In caso di guasto accidentale, la messa a terra fa scattare automaticamente il salvavita.

Insomma, la messa a terra protegge da rischi di folgorazione quando l'isolamento di un apparecchio elettrico si deteriora, dalla dispersione di energia, da tensioni elettriche e dalle scariche elettrostatiche.

Ma com'è fatta la messa a terra? Proviamo a immaginare una linea elettrica principale che attraversa l'edificio e da cui partono, in prossimità di alcuni nodi, le diramazioni secondarie che si collegano alle parti metalliche e alle prese elettriche. Inoltre, l'impianto è connesso al terreno tramite dispersori, che possono essere picchetti in rame o acciaio, cavo in rame (corda), oppure calcestruzzo che ha un potere schermante.

È bene ricordare che il dimensionamento della messa a terra deve essere effettuato sempre da un tecnico competente.

Nel caso questo sistema salva-vita mancasse in condominio, occorre ottenere il consenso assembleare: l'amministratore può procedere autonomamente, trattandosi di adempimento imposto dall'ordinamento giuridico al quale i condòmini non possono opporsi: sarebbe infatti nulla per illiceità dell'oggetto la deliberazione con cui l'assemblea decide di non dotare il proprio impianto elettrico di messa a terra. La stessa Corte di Cassazione, con la sentenza n. 14300 dell'8 luglio 2020, ha stabilito che la messa a terra va considerata come attività di manutenzione urgente, per cui l'amministratore può provvedervi direttamente senza necessità di autorizzazione. Ma, al di là delle regole, non dotarsi di un impianto così importante per la sicurezza di tutti, sarebbe davvero una follia.

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

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

MAI ANTICIPARE MA SE PROPRIO SI DEVE…

In alcune circostanze, l'amministratore può trovarsi costretto a provvedere ad una spesa urgente. Ecco come evitare problemi e farsi rimborsare dai condomini.

Se il suggerimento di non anticipare mai somme per i condomìni amministrati è sempre valido, eccezionalmente, l'amministratore si pò trovare a dover provvedere alle «spese urgenti», laddove vi sia una necessità indifferibile la cui omissione potrebbe rappresentare un grave pregiudizio per il condominio. Pensiamo, ad esempio, alla copertura assicurativa globale fabbricati, nell'attesa di incassare la rata relativa agli oneri condominiali.

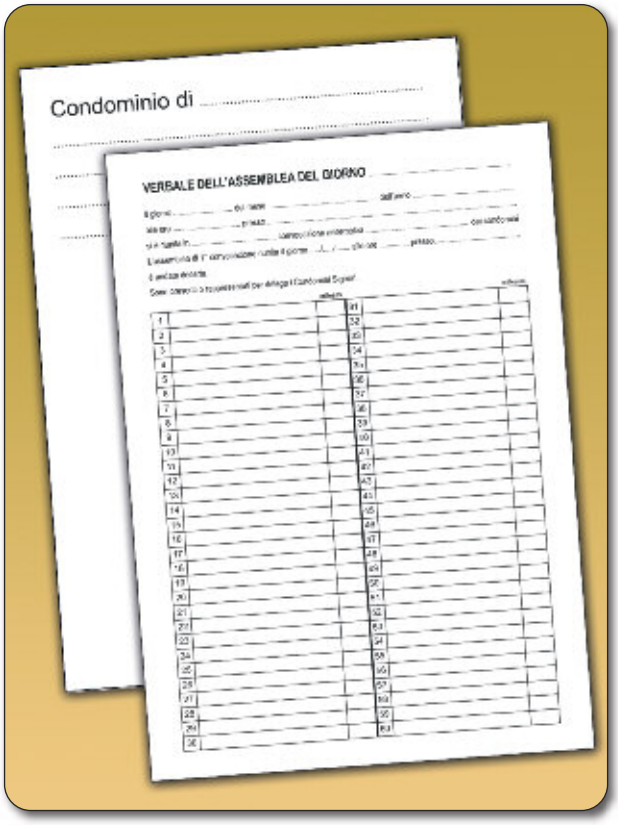
Se la cassa del condominio non ha momentaneamente liquidità, all'amministratore che abbia correttamente agito, anche ad esempio, nel recupero forzoso della morosità, non può imputarsi alcuna responsabilità personale per non aver provveduto alle opere urgenti.

Spesso la motivazione per la quale l'amministratore si convince ad anticipare proprie somme di denaro è che egli stesso è condòmino del condominio in questione e, in qualche modo, sente su di sé una sorta di "responsabilità morale", non fosse altro mossa dalla tutela del bene-condominio di cui egli stesso ne è partecipante.

Quel che è certo è che l'obbligazione in capo al condominio e ai condòmini di restituire gli importi anticipati dall'amministratore nell'esecuzione dell'incarico sorge nel momento stesso in cui l'anticipazione è avvenuta e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore. In tal senso si è espresso il Tribunale di Torino con la sentenza n. 544/16, accogliendo la domanda dell'amministratore, affermando che ai rapporti tra amministratore e condominio e singoli condòmini è applicabile la disciplina del mandato, la quale prevede, all'art. 1720, I co., c.c., che "*il mandante* - condominio e singoli condòmini - *deve rimborsare al mandatario* – amministratore - *le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte*", in quanto la cessazione dell'incarico non figura fra le cause di estinzione delle obbligazioni derivanti dal mandato.

Con la pronuncia succitata, il Tribunale ha chiarito che secondo gli intendimenti della Cassazione, l'amministratore di condominio è tenuto a dar prova del diritto alla restituzione delle somme anticipate, e di aver pagato debiti del condominio con denaro proprio, poiché da un lato chi agisce per l'adempimento di un obbligazione è tenuto a provare il "titolo", ossia l'esistenza del proprio diritto e, dall'altro lato, che spetta alla controparte provare l'eventuale adempimento.

Inoltre, se è onere dell'amministratore conservare le ricevute degli eventuali esborsi sostenuti,



così da poter richiedere, in un momento successivo il rimborso all'assemblea, dovrà essere, comunque, un'apposita delibera assembleare ad autorizzare successivamente l'amministratore a prelevare dalla cassa condominiale le somme necessarie, pari alle anticipazioni effettuate. Soprattutto in caso di richiesta rimborso di somme anticipate mossa successivamente alla cessazione dell'incarico: in questo caso il diritto di rivalsa sul condominio spetta all'amministratore solo quest'ultimo fornisca una precisa prova degli esborsi eseguiti, consistente nell'esibizione di documenti contabili tenuti con precisione, tali da far comprendere ai condòmini, le voci di entrata e di uscita. Infatti per la Cassazione, solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (Cass. sent. n. 8498/12).

In accordo con tale orientamento, anche il Tribunale di Roma con sentenza n. 21801/19, la quale ha sancito che la semplice sottoscrizione del verbale di consegna da parte dell'amministratore subentrante, anche laddove risulti inclusa la specifica delle somme personalmente anticipate dall'amministratore precedente o siano stati approvati dall'assemblea i rendiconti, non costituisce riconoscimento del debito da parte del condominio.

Resta inteso che, nel caso in cui fosse necessario per l'amministratore uscente adire l'autorità per il recupero di quanto anticipato, per giurisprudenza è quindi necessario che dal rendiconto approvato si evinca l'esistenza di un disavanzo, colmato dall'amministratore, nonché indispensabile che anche l'amministratore stesso fornisca prova dell'esistenza del credito e del suo ammontare.

Nel caso poi l'approvazione non fosse intervenuta, l'amministratore non potrebbe neanche ricorrere in giudizio per ottenere la restituzione delle somme anticipate.

Che il solo disavanzo del rendiconto approvato non costituisca di per sé, prova degli anticipi effettuati dall'amministratore o che il verbale di consegna non rappresenti prova idonea del debito verso l'ex amministratore, è stato di recente sancito anche dalla Suprema Corte con ordinanza n. 34242/22 nella quale l'Autorità ha osservato "*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*".

In proposito è già stato affermato, dalla giurisprudenza di legittimità, che la deliberazione dell'assemblea che proceda all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur evidenziando un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato che la differenza sia stata versata dall'amministratore con proprio denaro, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. sent. n. 10153/11).

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

Il murale sulla facciata: se l'innovazione diventa "straordinaria"

Per il Consiglio di Stato il dipinto artistico sulla parte esterna del condominio rappresenta la sua totale trasformazione e non può essere considerato un intervento di manutenzione ordinaria. Occorre poi rispettare leggi urbanistiche, regolamenti comunali, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Non tutti i grafiti vengono per nuocere. Anzi, nelle grandi città capita di vedere facciate condominiali istoriate con grandi dipinti, realizzati da esponenti della street art, allo scopo di rendere esteticamente più piacevoli gli edifici. Anche l'arte, però deve venire a patti con le regole condominiali. Quindi se la facciata dell'immobile viene rallegrata da un affresco in stile Cappella Sistina, si tratta di manutenzione ordinaria o straordinaria? All'interrogativo ha risposto di recente il Consiglio di Stato, con la sentenza. N.1289 del 7 febbraio 2023.

Secondo i giudici amministrativi, la realizzazione di un dipinto murale non può essere considerata una mera attività di manutenzione ordinaria ma rientra nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria. Si legge infatti nella pronuncia: "*Pare evidente che la realizzazione di un dipinto murale (che è poi l'espressione con la quale è preferibile tradurre la parola ispanica "*murales*", che ha fatto il suo ingresso nella nostra lingua all'inizio degli anni Sessanta del secolo scorso e che viene gergalmente assunta anche con riferimento al singolo dipinto, ma che è più propriamente indirizzabile al solo "plurale")* sulla facciata *di un palazzo costituisce obiettivamente una trasformazione di detta facciata*". Ciò significa, in altri termini, che il dipinto murale ha carattere innovativo, e quindi non può essere qualificato alla stregua di una semplice attività manutentiva rientrante nell'attività edilizia libera, come intende sostenere il condominio appellante.

Ed infatti, il punto 2 dell'allegato al DM 2 marzo 2018 riconduce a questa categoria solo la tinteggiatura finalizzata a ripristinare la colorazione preesistente (testualmente, con riferimento all'opera "*Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)*" e all'elemento "*Intonaco interno e esterno*": ne consegue che, qualora l'intervento vada oltre il semplice ripristino o rinnovamento dell'aspetto originario della facciata dell'edificio (o delle pareti dello stesso) e si proponga di reimpostare il significato dell'aspetto esterno dell'edificio, non si rimane nell'alveo dell'edilizia libera. In altre parole, il murale è qualcosa di assolutamente nuovo, pensato per cambiare totalmente l'aspetto dell'edficio.

In tal senso, la manutenzione ordinaria riguarda sì gli interventi di rivestimento e tinteggiatura, ma "*senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori*". Ed infatti, sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che servono a riparare, ristrutturare e sostituire le finiture esterne degli edifici senza modificare i caratteri originari, come il colore e i materiali: tra questi ci sono, ad esempio, il ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate e la pulitura delle facciate, ma non certo l'innovazione dell'aspetto esteriore della facciata o della parete di un edificio attraverso

l'occupazione della stessa con un dipinto murale, che non costituisce manutenzione ordinaria ma "straordinaria".

A prescindere, comunque, dal titolo (Cila o Scia), per il Consiglio di Stato sarà necessario rispettare tutte le normative applicabili, contenute nelle diverse fonti rilevanti: strumenti urbanistici, regolamenti comunali, Codice dei beni culturali e del paesaggio. I giudici si sono anche soffermati sul carattere di reversibilità del dipinto murale, che è destinato a permanere nel tempo secondo la volontà del realizzatore o del proprietario dell'immobile, il quale deciderà se e quando rimuoverlo, pur sempre chiedendo preventivamente il rilascio del titolo abilitativo necessario alla trasformazione (anche solo visiva) del territorio, sia per la realizzazione che per la rimozione dell'opera stessa.

Ida Cecili

Vuoi dare maggiore visibilità sul territorio alla tua attività professionale?

Mettiti in gioco!

Diventa gestore di un P.F.A

Punto Fiduciario A.N.AMM.I.

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

PFA 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

Per gli italiani non c'é futuro senza il "mattone"

Sempre più domotica e green, con uno spazio verde, polifunzionale e perlopiù all'interno di un condominio, l'abitazione rappresenta ancora un valore inossidabile, sul quale basare le proprie certezze. É questa l'immagine scattata dalla ricerca della Doxa sulle preferenze immobiliari nel nostro Paese.

Anche in tempi difficili – o forse proprio per questo – la casa resta un valore irrinunciabile per gli italiani. Sempre più smart e funzionale, il "mattone" rappresenta l'unica vera certezza per il futuro. È quanto emerge da un'inedita ricerca Bva-Doxa. Il report ha analizzato il rapporto che lega gli italiani alla propria casa e come questo evolverà nei prossimi 10 anni, con un focus sulle principali paure relative alle mura domestiche. Dopo il lockdown, la visione del luogo in cui abitare è cambiata più volte: oggi si preferisce la casa polifunzionale, dove condividere momenti felici con familiari e amici. Tuttavia rappresenta anche una garanzia per il futuro e, in ogni caso, un investimento sicuro. Inoltre resta inossidabile l'idea di una casa in condominio per i due terzi degli intervistati.

Il crescente legame degli italiani al mattone è confermato anche dai numeri: oggi dichiara di possedere una casa di proprietà quasi l'80% degli intervistati, a cui si aggiunge un ulteriore 15% che prevede di acquistarla in futuro.

Ma come sarà la casa del futuro? Quasi la metà degli intervistati se la immagina con un ampio spazio esterno, con una grande zona living e una cucina di notevoli dimensioni, a conferma del grande valore che gli italiani oggi attribuiscono alla socialità da vivere tra le mura domestiche. Sulla sostenibilità della propria abitazione tra 10 anni, gli intervistati non hanno dubbi: per 6 su 10 dovrà essere ad alta efficienza energetica, come confermano i dati che vedono già oggi i nostri connazionali propensi ad attuare numerosi interventi per rendere le proprie abitazioni più "green", attraverso lavori di isolamento termico e acustico, il ricorso a fonti rinnovabili per riscaldamento e illuminazione, o anche l'adozione di dispositivi di domotica .

Quasi il 40% degli interpellati sogna di piantare l'orto. L'amore per il verde è una delle novità del post-Covid. A sorpresa, per quasi 4 italiani su 10 sparirà la vasca da bagno, per contenere i consumi idrici, a favore della doccia. Per il 13% degli intervistati, inoltre, a scomparire nei prossimi 10 anni potrebbe essere anche la libreria, dal momento che in futuro leggeremo sempre più su supporti digitali.

In futuro, gli italiani potrebbero scegliere di cambiare il contesto in cui vivere. Se da una parte il 33% preferirebbe rimanere in un contesto urbano, cresce la percentuale di chi, d'altro canto, vorrebbe esplorare nuove soluzioni, come il mare (31%) – scelto soprattutto nelle fasce di età 35-54 e 55-74; la campagna (21%) – preferita, a sorpresa, dai giovani tra i 18 e i 34 anni.

A cura della Redazione

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 servi 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

TARANTO
L'ANAMMI firma il protocollo con l'Acquedotto Pugliese

I lavori di manutenzione delle reti idriche, con metodi e tempi coordinati, porteranno subito ad una migliore gestione dell'igiene urbana di Taranto. È quanto stabilito nel protocollo d'intesa tra Acquedotto Pugliese (Aqp) ed il Comune di Taranto, firmato il 21 febbraio scorso, che vede l'ANAMMI tra i firmatari. In particolare, il protocollo ha imposto un fitto programma di lavori incentrati sulla sanificazione e sulla lotta a blatte, topi e altri insetti nocivi.

Dopo anni di proteste e riunioni, finalmente, l'acquedotto pugliese sarà sottoposa ad un'intensa operazione di pulizia ed igiene. L'intento del protocollo è proprio di attuare adeguati interventi non solo nelle aree pubbliche ma anche in quelle private, in modo da consentire la contestuale esecuzione sulle infrastrutture gestite dal pubblico (AQP e Comune) e su quelle ricadenti nella sfera privata e dei singoli condomini. I lavori sono partiti dal 1° marzo scorso.

"Siamo arrivati a questo protocollo d'intesa, voluto fortemente dal sindaco Rinaldo Melucci, mettendo assieme allo stesso tavolo - ha sostenuto il Consigliere di Amministrazione di AQP, Lucio Lonoce - i diversi attori interessati. In questo modo risolveremo un problema molto sentito, soprattutto con l'avvicinarsi dei primi caldi. Noi siamo molto attenti e come Acquedotto Pugliese cerchiamo di rispondere immediatamente alle richieste dei cittadini".

L'ANAMMI di Taranto si dichiara "molto soddisfatta" del documento condiviso e vigilerà sulla sua realizzazione. Il testo coinvolge la figura degli amministratori di condominio, chiamati a segnalare i problemi di infestazione e a custodire la certificazione delle operazioni di sanificazione.

LATINA
Contatori intelligenti per i consumi idrici

Condominio smart": questo il progetto di Acqualatina, la municipalizzata del capoluogo laziale, che attiva una linea diretta con le utenze condominiali e le altre utenze indirette dell'Ato4-Lazio Meridionale, come i Consorzi, per l'installazione di contatori intelligenti (smart meters) e soluzioni contrattuali ad hoc.

L'obiettivo del progetto è quello di agevolare quanto più possibile la quotidianità dei cittadini, con azioni di tutela mirate a una fascia ben definita di utenze idriche. In particolare, grazie ai nuovi contatori, si vuole valutare l'attivazione di singoli contratti per ogni condòmini, applicare le tutele previste in materia di rilevazione dei consumi, e rafforzare le tutele per le utenze domestiche residenti nel condominio e, in particolare, degli utenti che versano in condizione di difficoltà economica

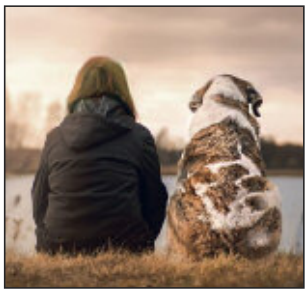
FERMO
Vignette per promuovere il decoro urbano

Il Comune di Fermo ha deciso la riapertura dei parchi pubblici agli animali domestici ma, per evitare che il verde cittadino si trasformi in una discarica, ha lanciato una campagna di comunicazione di grande effetto incentrata sulle vignette del noto fumettista fermano Petrax. La campagna vede protagonista Lu cà, la simpatica mascotte che da alcuni anni contraddistingue le iniziative del Comune di porto San Giorgio in tema di tutela degli animali d'affezione. Ed è proprio il cane il protagonista di queste simpatiche vignette che avverte i proprietari di animali nei luoghi pubblici di mantenere un certo decoro, invitando a raccogliere le deiezioni del proprio cane, vero oggetto di discussione attuale. Per chi non rispetta le regole è prevista una sanzione pecuniaria che varia da 50 a 500 Euro.

PISA
Condominio a prova di infarto

A Pisa nasce in via Cisanello il primo condominio cardioprotetto della zona. Non è il solo in Toscana, grazie alla campagna "Condomini cardioprotetti", voluta dalla Onlus Cecchini Cuore. Tutti i condòmini hanno seguito l'apposito corso e il defibrillatore è stato posizionato proprio all'ingresso dell'immobile. Inoltre sono state consegnate le chiavi del portone anche alle famiglie che vivono in abitazioni adiacenti, in modo che in caso di necessità abbiano accesso alla macchina salvavita 24h/24.

VERONA
Come mettere d'accordo umani e quadrupedi



Bastano poche e semplici regole, purché rispettate da tutti: nelle abitazioni e nei condomìni, come pure all'aperto e nei luoghi pubblici. Ne è convinta l'amministrazione del Comune di Verona, che insieme ad una rete di realtà del territorio ha dato vita al progetto "Con_FIDO nel mio quartiere", per coinvolgere e informare la cittadinanza su un tema di ampio interesse. L'iniziativa nasce da una stretta collaborazione tra l'Ufficio Tutela Animali del Comune di Verona, la Direzione Ambiente e Transizone Ecologica, le Guardie Zoofile dell'Organizzazione Internazionale Protezione Animali Verona, il Servizio Veterinario AULSS 9 Scaligera e le otto circoscrizioni. Si tratta di otto incontri, uno per circoscrizione, a partire dal 14 marzo, in cui esperti del settore daranno ai cittadini tutte quelle nozioni necessarie per migliorare la coesistenza tra uomo e animale e tra le persone, con particolare attenzione ai casi di maltrattamento e di abbandono. Suggerimenti, consigli e indicazioni che non saranno rivolte solo ai proprietari dei cani ma anche a chi accudisce gatti o altro animali d'affezione, allo scopo di creare una felice convivenza in condominio e nel vicinato.

ASTI
Al via gli "ispettori del decoro"

Per difendere il decoro urbano Asti ha istituito gli "ispettori del decoro". Il nome può far paura, ma in realtà si tratta di un modo per contrastare il fenomeno del degrado urbano, a cominciare dalla presenza di graffiti sui muri di palazzi, pubblici e condomìni privati, quando non addirittura su quelli dei luoghi culturali. I volontari dovranno segnalare all'assessorato al Decoro sia i graffiti sia altro genere di fenomeno di degrado. Nella città piemontese, il problema dei disegni vandalici colpisce praticamente ogni punto del capoluogo: parcheggi, le Antiche Mura, palazzi storici, cartelli, pensiline dei bus sono tra i luoghi più bersagliati dai writer, alcuni dei quali ripropongono gli stessi disegni e le stesse scritte in più zone della città. Di qui l'idea di questi volontari, che il Comune cerca tramite avviso pubblico.

BOLOGNA
Più spazio per i giochi in cortile

Con una risoluzione ad hoc, la Regione Emilia Romagna si è impegnata a dare più spazio per i giochi dei bambini nei cortili condominiali e a sollecitare in tal senso anche i Comuni, attraverso l'Anci. L'idea è di riconoscere il diritto dei più piccoli al gioco di prossimità, anche stanziando risorse per riconvertire i parcheggi nei cortili in aree ludiche.
A fare eco all'iniziativa ci ha pensato l'Uisp, l'Unione Italiana Sport per tutti, che ha proposto di favorire l'apertura dei cortili condominiali per combattere l'obesità infantile, aggravata da pandemia e vita sedentaria.

MA LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA CONVIENE DAVVERO?

Dopo le vicissitudini del Superbonus e la discussa direttiva sulle case green, ci si interroga se ristrutturare gli immobili per risparmiare sull'elettricità e sul gas abbia davvero una ricaduta positiva. Un dato è confermato da due diversi studi: il patrimonio edilizio è davvero "anziano" e ha urgente bisogno di essere rinnovato.

Da anni si parla di efficienza energetica, da anni chi ristruttura spazi comuni e casa di proprietà cerca di realizzare almeno un intervento che consenta poi il risparmio in bolletta. Ma l'efficienza energetica conviene davvero? L'interrogativo è legittimo, dopo le vicende tormentate del Superbonus 110%. Inoltre, la prospettiva delle casa green disegnata dall'Unione Europea non convince fino in fondo, per via dei costi: Confedilizia stima in 10mila euro il costo minimo a famiglia.

Eppure, nonostante le perplessità all'idea dell'ennesima campagna pro-efficienza energetica, la riqualificazione degli immobili ha sicuramente alcuni vantaggi importanti. In particolare, secondo una ricerca sviluppata per l'Osservatorio di REbuild 2023 dal Dipartimento di Culture del Progetto dall'Università Iuav di Venezia, efficientare dal punto di vista energetico il proprio immobile significa accrescerne il valore fino al 40%. Al contrario, non effettuare alcun intervento comporta una perdita secca di una medesima percentuale in termini di quotazione di mercato. Ma soprattutto, l'indagine conferma come l'edilizia residenziale sia davvero invecchiata male.

Lo scenario dell'abitare italiano mostra un patrimonio edilizio che, nella sua gran parte, risale a prima del 1971: si tratta di circa 35 milioni di unità immobiliari. Oltre il 55% degli immobili appartiene alle classi più energivore, che presentano un consumo fino a 10 volte superiore rispetto alle case in classe energetica più performante. Questo significherebbe un costo di circa 4mila euro in più l'anno.

Insomma, se tutto l'immobile riduce i consumi, si paga di meno e questo, per i condòmini, è senz'altro un beneficio. Per giunta, più passa il tempo, meno il mercato sarà disposto a spendere per acquistare "case-salasso" per il portafogli. Se si utilizzano bene la tecnologia e i bonus, rilevanti anche senza il 110%, si preserva dalla perdita di valore un bene, che è ancora il "capitale" per eccellenza delle famiglie del nostro Paese.

A rafforzare l'ipotesi è lo studio congiunto di Scenari Immobiliari e Dils: in Italia sono quasi 1,1 milioni gli edifici residenziali sui quali è necessario effettuare interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale. Seguendo gli obiettivi dettati dall'Unione Europea, occorrerebbe intervenire su oltre 36mila edifici all'anno per i prossimi 30 anni.

Questa attività avrebbe un impatto economico sul patrimonio edilizio di 22,6 miliardi di euro all'anno e potenziali ricadute di natura sociale per ulteriori 17,1 miliardi di euro.

Si tratta di edifici residenziali costruiti tra il 1946 e il 1989 (pari al 13,5% dei quasi 8 milioni complessivi appartenenti allo stesso periodo storico), con 6,3 milioni di unità abitative (28,9% dei 21,7 milioni totali), sui quali è prioritario effettuare interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale. Attenendosi all'obiettivo comunitario di ricostruire annualmente il 2% degli edifici esistenti nelle aree urbane, sarebbe necessario intervenire potenzialmente su circa 36.300 edifici all'anno, pari al 2% degli 1,8 milioni di edifici residenziali esistenti nelle principali città italiane, in un arco temporale di 30 anni, solo per quanto riguarda il patrimonio realizzato tra il '46 e la fine degli anni '80.

Se quindi si considera la media degli attuali costi unitari relativi a interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, compresi tra 750 euro/mq e 1.600 euro/mq, applicata alla superficie media delle unità abitative esistenti nelle principali città italiane di circa 100 mq, è possibile definire una prima stima dell'impatto economico dell'operazione "Case green", pari a 22,6 miliardi di euro all'anno. Questi sono a loro volta in grado di generare ricadute di natura sociale potenzialmente monetizzabili in ulteriori 17,1 miliardi di euro, in relazione alle diverse tipologie di intervento.

In teoria, quindi, una buona idea. Ma con gli attuali costi delle materie prime e le difficoltà economiche delle famiglie dovute all'inflazione, potrebbe invece rilevarsi una pessima proposta.

Dr.ssa Silvia Cerioli
Ufficio Stampa 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

SÌ ALLA RASTRELLIERA A PATTO CHE NON OSTACOLI IL TRANSITO

Il Tribunale di Roma, con una recente sentenza, ha chiarito una serie di aspetti per la corretta collocazione delle biciclette nei locali che ospitano il garage condominiale.

La collocazione delle rastrelliere per le biciclette spesso comporta discussioni tra i condòmini. Appare quindi rilevante la recente sentenza del Tribunale di Roma (979/2023), che puntualizza una serie di aspetti importanti in una controversia sulla loro giusta collocazione in un posteggio condominiale.

I giudici hanno infatti definito legittima la delibera che approva la collocazione di rastrelliere portabiciclette in condominio, affermando che ciò non rappresenta un'innovazione. La condizione essenziale è che non devono ostacolare il transito, evitando anche di ridurre la luce e l'aria delle adiacenti proprietà degli altri condomini.

Tutto prende avvio dal ricorso di alcuni condòmini, che avevano impugnato la delibera con cui l'assemblea aveva stabilito di piazzare alcune rastrelliere per biciclette sulla rampa di accesso al garage del condominio.

Per gli impugnanti, la delibera era viziata da nullità e/o annullabilità per insussistenza della prescritta maggioranza valida e risultava comunque lesiva degli interessi degli attori. Nel ricorso si affermava inoltre che le stesse rastrelliere erano state posizionate nei pressi delle finestre del locale interrato di proprietà degli stessi, determinando un rilevante pregiudizio per la fruibilità dello stesso ed una diminuzione della visuale e della luce.

Il condominio, dal canto suo, riteneva invece *"che l'intervenuta installazione delle rastrelliere per bici, oltre ad essere espressione di sensibilità alle tematiche ambientali e come tale da ritenersi moralmente lodevole, non poteva in alcun modo ledere gli interessi degli attori, né gli stessi avevano offerto alcun riscontro probatorio di segno contrario"*.

Il giudice capitolino ha dato ragione al condominio. Gli attori, infatti, non solo *"non hanno provato la pericolosità derivante dal posizionamento delle rastrelliere in discesa lungo la rampa carrabile - ma - neppure può affermarsi che tale rastrelliera comporti una significativa limitazione di luce o di aria in danno della proprietà né la medesima può essere considerata fonte di immissioni nocive"*.

Come risulta dagli atti e dalle foto prodotte, in effetti, sia per il posizionamento della rastrelliera che per la struttura delle biciclette, deve escludersi che il locale degli attori subisca una significativa riduzione di luminosità, anche nel caso fossero utilizzate tutte le rastrelliere contemporaneamente, e in alcun modo una limitazione di aria.

Inoltre, *"l'uso più intenso di detta porzione di rampa, oltre a non intralciare il passaggio e la*

manovra dei veicoli sulla rampa e a non mutare la destinazione del bene comune, non costituendo, all'evidenza un'innovazione (e non richiedendo peraltro, maggioranze qualificate), rappresenta, piuttosto, un ampliamento ed un miglioramento dei servizi comuni fruibili da tutti i condomini, attuativi, peraltro, delle prescrizioni regolamentari vigenti nel Comune di Roma".

Per mera completezza, peraltro, rileva il giudice che, "non trattandosi di innovazione, come sopra rilevato, la maggioranza richiesta nel caso di specie era quella di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (secondo il quale *"l'assemblea, in seconda convocazione, è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'intero edificio e 1/3 dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 dal valore dell'edificio"*), quindi nel caso specifico la maggioranza stabilita per legge è stata rispettata".

Il ricorso è stato rigettato e le rastrelliere sono dunque rimaste al loro posto. Le indicazioni delineate dalla sentenza del Tribunale di Roma rappresentano uno strumento in più per agevolare l'utilizzo delle due ruote, che in alcune città copre già più di un terzo degli spostamenti.

A cura dell'Ufficio Legale 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 SOCIO € 30

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.

* prezzo ai non soci € 52

Ulteriori informazioni su www.anammi.it

Il Socio in cattedra

TENUTA DELLA CONTABILITÁ: CHIAREZZA E SEMPLICITÁ I CRITERI-GUIDA

La gestione del bilancio condominiale è fondamentale per il rapporto di fiducia tra professionista e condòmini. Ecco perché, oltre alle previsioni indicate dalla Riforma del 2012 e al principio per competenza, è fondamentale che i dati siano esposti in maniera analitica e ordinata, in modo da rendere comprensibile l'intero impianto contabile.

La Riforma del Condominio (L. 220/2012) è intervenuta su aspetti della gestione, in funzione di una maggiore trasparenza dell'operato dell'Amministratore. In tal senso, la riforma ha inteso dare soluzione ad un problema di lungo corso: quello del rapporto di fiducia tra i condòmini e l'amministratore.

Nel tempo, si era ingenerata nell'opinione pubblica una disistima nei confronti dell'intera categoria. Sul punto l'approssimazione dei principi contabili alla base della redazione del bilancio condominiale, unitamente all'eventuale mancanza di specifiche da parte dell'amministratore, avevano concorso, nel migliore dei casi, a una superficialità nella tenuta dei libri contabili, ad inadeguatezze nelle ripartizioni e a dubbi sull'operato dell'amministratore; nel peggiore, a una mala gestione e/o alla cd. "fuga con la cassa".

Esigenze convergenti rappresentate, da un lato, da una spinta alla trasparenza (in linea con la tendenza nella P.A. – L. 241/90) e, dall'altro, alla crescita della fiducia nell'amministratore (sostenuta dalle associazioni di categoria) hanno indotto a focalizzare il tema dell'aspetto contabile nel condominio come quello principale cui gli addetti ai lavori sono chiamati a porre attenzione. La consapevolezza che la tenuta della contabilità rappresenta il fulcro dell'amministrazione ha condotto ad applicare alcuni principi contabili (i più significativi e conferenti), prima adottati solo in base alla sensibilità del singolo amministratore.

In materia, però, la riforma detta solo poche previsioni: transito dei movimenti su conto corrente intestato al Condominio, possibilità di chiedere copia degli estratti conto, obbligo di conservazione decennale dei documenti. Di qui la difficoltà per gli amministratori su quali principi applicare. Difficoltà peraltro apparente in quanto i capisaldi della contabilità condominiale sono sostanzialmente gli stessi di quella generale: a) il principio di registrazione (cassa o competenza) e b) il metodo di registrazione (partita doppia o semplice).

Sono concetti connessi: adottato un principio ne consegue l'adozione di un metodo confacente al principio stesso. In particolare, se il principio di registrazione è "per cassa", le registrazioni stesse si effettuano nell'esercizio in cui vi è stata la manifestazione monetaria dell'evento di gestione (es. incasso/pagamento); se è "per competenza" si effettuano alla ricezione del documento contabile e a prescindere dall'esborso/incasso.

In passato, si usava prevalentemente il principio di cassa, oggi invece si tende a utilizzare quello della competenza con la conseguente adozione della cd. "partita doppia". In tal modo, si consente un controllo incrociato sulla gestione, diversamente dalla partita semplice, che tuttavia è di più facile lettura e utilizzo.

Si ritiene però consigliabile, per un moderno bilancio condominiale, applicare in fase di redazione anche i cd. "*criteri contabili*", le regole redatte a livello nazionale dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) e a livello internazionale comprese negli standard IFRS (International Financial Reporting Standards) e IAS (International Accounting Standards). Ci riferiamo,

ovviamente, solo ad alcuni di essi e, peraltro, in una versione semplificata e adattata, che, tuttavia, un amministratore deve conoscere per un bilancio chiaro, comprensibile, attento alle esigenze conoscitive dei condomini e che tuteli da critiche o peggio da rivalse. In sintesi:

1. chiarezza: i dati vanno esposti in maniera analitica, ordinata, senza compensazioni e con le voci separate tra componenti economici, straordinari e ordinari. I dati devono essere intelligibili: ciò implica la preferenza per l'impostazione di gestioni ordinarie, straordinarie e ausiliarie;
2. prudenza: è finalizzato ad evitare poste contabili ingiustificatamente sovrastimate/ sottostimate (es. costi elettricità o del conto corrente sono costi variabili ma di massima prevedibili);
3. neutralità e dell'imparzialità: le voci di uscita e di entrata vanno indicate in modo da fornire informazioni prive di contaminazioni individuali (es. spese individuali ricomprese in quelle generali);
4. continuità: la gestione condominiale convenzionalmente è suddivisa in periodi amministrativi e i valori di stato patrimoniale dei vari periodi devono essere coerenti;
5. prevalenza della sostanza sulla forma: non va registrato un fatto che ha lo scopo di eludere un impianto normativo di natura fiscale/giuridica (es. fondo spese utilizzato come fondo morosi);
6. veridicità e correttezza: i dati devono corrispondere al vero ed essere corretti.

Il bilancio è infatti il principale elemento di dettaglio della "mise en place" condominiale e non va sottovalutato in quanto svolge una funzione di presentazione che, per analogia, è assimilabile a quella di un menù di un ristorante. Come il menù presenta le pietanze e di esse i singoli ingredienti, così il bilancio espone le spese e i criteri sottesi alla loro compilazione. In questa ottica soltanto l'applicazione corretta dei criteri contabili consente una lettura pratica, chiara, veloce e veritiera di tutte le "pietanze": le spese sostenute.

In tal senso, anche senza voler fare una graduatoria ordinale, il criterio di chiarezza pare riassumere e compendiare tutti gli altri, in particolare quelli di chiarezza, prudenza, e imparzialità. Esso assume quindi il ruolo di criterio guida: un bilancio non chiaro non potrà mai essere veritiero, imparziale e prudente.

Ma in un mondo che invoca la trasparenza e la chiarezza, gli esperti sono chiamati a far emergere la sostanza della gestione amministrativa e contabile dello stabile. Nella pratica, troppi rendiconti presentano ancora accorpamenti di spese alquanto discutibili, come la voce "manutenzioni varie", dove spesso si celano costi di ogni natura o le "vacazioni", che null'altro sono se non i sopralluoghi o le uscite fuori studio.

Sono esempi che fanno riflettere sull'opportunità di definire un canone di redazione. La tenuta della contabilità e l'applicazione di principi, metodi e criteri sono condizione necessaria ma non sufficiente per un bilancio chiaro e comprensibile. Occorre anche un'attenzione maggiore all'impatto visivo e al linguaggio scelto: la chiarezza non è solo un aspetto contabile ma anche linguistico e lessicale. Non dimentichiamo, infatti, che il bilancio del condominio si rivolge, diversamente da quello delle società, a una platea di soggetti non necessariamente in possesso di competenze contabili. Essi però devono essere messi in condizione di comprenderlo e di apprezzare il lavoro dell'amministratore che, quindi, non deve muoversi da mero compilatore meccanico di spese in base a regole standard.

Nel mutato contesto di riferimento, l'amministratore deve sforzarsi di elaborare una veste sia grafica sia linguistica moderna e intellegibile per il bilancio. Con ciò si intende far riferimento ad un insieme di accortezze fatto di semplicità di forme, di espressioni e di denominazione delle voci. È auspicabile che, oltre il rispetto delle norme contabili, si compia uno sforzo per intercettare le esigenze conoscitive dei lettori/condomini. È questa la sfida per il futuro, non solo corrette registrazioni ma individuazione di modalità di presentazione dei risultati che solo se chiari e facilmente comprensibili saranno apprezzati dai condòmini e non daranno adito a dubbi e/o male interpretazioni.

Dr.ssa Mariana Novelli
Socio Anammi AR07

Il consulente risponde

Un condòmino mi riferisce che vi è l'obbligo di redazione del DUVRI per il servizio di pulizie o per lavori di manutenzione in generale del condominio. È così?

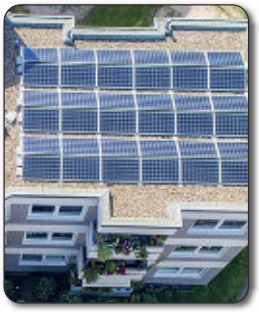
In merito al DUVRI, affinché sorga un obbligo in capo all'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 26 del TUE D. Lgs. n. 81/08, è necessario che il Condominio, nella qualità di committente, sia anche datore di lavoro, quindi abbia un dipendente diretto (es. portiere). Il "Decreto del fare" D.L. 69/2013 ha apportato modifiche all'art. 26 del TUE prevedendo che in sostituzione alla redazione del DUVRI, per i settori a basso rischio infortunistico si possa designare un "incaricato" (tecnico in possesso dei requisiti previsti dalla norma), la cui nomina va inserita nel contratto di affidamento di lavori e/o servizi e/o forniture, quindi l'amministratore dovrà verificare che nei contratti stipulati con le ditte che operano in Condominio, le stesse abbiano nominato tale "incaricato" e che siano in possesso del DVR (Documento Valutazione Rischi). Pertanto, le evidenziamo che anche qualora non fosse obbligatorio il DUVRI, spetta all'amministratore datore di lavoro-committente, di verificare l'idoneità tecnico professionale dell'impresa. L'obbligo del DUVRI, invece, è venuto meno per le mere forniture di materiali o attrezzature e per i lavori o servizi la cui durata sia al di sotto dei cinque addetti per un giorno. Di conseguenza, nel caso in cui si tratti di un lavoro, opera o servizio affidati a imprese o ditte individuali, di entità superiore a cinque uomini-giorno, il DUVRI è sempre obbligatorio ma, come anticipato, può essere sostituito dalla figura di un incaricato.

In un condominio, due unità immobiliari sono in comproprietà al 50% fra due condòmini. Ai fini della votazione per lavori straordinari, come comportarsi se uno vota a favore e l'altro contrario?

Fermo restando che tutti i soggetti in questione, in quanto titolari dell'immobile, hanno diritto a partecipare all'assemblea, in base all'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, solo uno avrà diritto di voto. Saranno gli stessi comproprietari a dover nominare il proprio rappresentante, che potrà essere scelto anche tra gli altri condòmini o tra soggetti estranei (tramite conferimento di delega).
Nel caso in cui i comproprietari non dovessero giungere ad un accordo per la rappresentanza, sarà il presidente dell'assemblea a provvedere alla nomina, attraverso un sorteggio.

Avrei bisogno di sapere se l'assemblea può decidere di far pagare la lettera di sollecito da parte dell'amministratore ai condòmini che non pagano le rate entro un termine dalla scadenza prefissata, oppure bisogna rivolgersi necessariamente ad un legale?

L'attività extra dell'amministratore per l'invio della lettera di sollecito e l'imputazione dei costi al condòmino moroso, secondo la Cassazione, può essere imputata ai singoli morosi in applicazione dell'art. 1123, co. c.c., essendo sufficiente che tale voce sia poi inserita nel rendiconto consuntivo quale spesa personale e che sia deliberato/accettato il compenso extra dell'amministratore.
Secondo la Cassazione, infatti, in assemblea si può deliberare l'addebito di tali spese a carico dei singoli condòmini che hanno determinato, con il loro comportamento, la spesa imprevista.
A tale scopo, quindi, non è richiesta una previsione nel regolamento di condominio, ben potendo l'assemblea dei condòmini imputare al singolo gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'amministratore, approvando il rendiconto di gestione. Tanto trova conferma nella pronuncia resa dalla Suprema Corte di Cassazione n. 1850/20.
Diversamente, per quanto attiene alle spese legali per il recupero del credito, diffida e messa in mora, queste devono essere poste a carico di tutto il condominio, non potendo essere poste a carico del condòmino moroso, se non previo accertamento giudiziale.



Se la maggioranza dei condòmini non è interessata all'installazione di un impianto fotovoltaico, può un singolo o una minoranza richiedere di installare nella terrazza condominiale un impianto fotovoltaico a proprio uso e consumo?

La risposta è affermativa: il singolo condòmino può installare pannelli fotovoltaici al servizio dell'immobile di proprietà esclusiva, su parti comuni dell'edificio senza dover ottenere l'autorizzazione dall'assemblea. A condizione, però, che l'installazione possa essere realizzata senza modificare la superficie del fabbricato.

Il predetto condominio sarà, inoltre, tenuto a darne previa comunicazione all'amministratore, il quale a sua volta dovrà comunicarlo all'assemblea alla prima riunione. Non si tratta di una richiesta di autorizzazione, ma di un semplice avviso preventivo. Il singolo condòmino può, infatti, utilizzare liberamente gli spazi comuni dell'edificio, come appunto il tetto, il lastrico solare e la terrazza. È tenuto, però, a rispettare e a non pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio, la stabilità dello stesso e non deve occupare uno spazio eccessivo dell'area comune, impedendo così agli altri condòmini di farne pari uso.

Quando un appartamento viene venduto all'asta, chi compra è responsabile dell'anno in corso e di quello precedente. In caso di rimanenza di un debito pregresso, il debito su chi grava? Rimane comunque a carico di chi compra, salvo rivalersi sul precedente proprietario?

L'ipotesi di successione nel rapporto di condominio, soprattutto riguardo all'onere del pagamento dei contributi condominiali ex art. 63 att. c.c., non rientra nell'ambito del cosiddetto effetto "purgativo" della vendita forzata immobiliare, riguardante le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. La vendita all'asta per la precisa espressione dell'art. 586 c.p.c., (cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie) e per la natura di *obligatio propter rem* non libera, quindi, il nuovo proprietario dal pagamento dei soli contributi condominiali per l'anno in corso e quello precedente. Il condominio potrà recuperare le morosità precedentemente maturate solo se si è insinuato nella procedura esecutiva azionata nei confronti del moroso.

Amministro un condominio di cinque piani nato con canne fumarie collettive e ramificate per l'esalazione dei fumi degli scaldabagno a gas. Tre appartamenti non hanno più l'allacciamento al gas, avendo installato apparecchi elettrici. Dovendo ora risanare le canne fumarie la spesa tra chi deve essere ripartita? Tra tutti i cinque proprietari o solo tra chi attualmente le utilizza?

Le opere di manutenzione straordinaria devono essere necessariamente ripartite tra tutti i condòmini, indipendentemente dalla circostanza che alcuni di loro si siano autonomamente distaccati. Sul punto, infatti, l'art.1118 c.c. dispone che i condòmini non possono rinunziare al loro diritto sulle parti comuni e non possono sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni. Naturalmente un eventuale esonero dall'attribuzione delle spese a determinati condòmini può essere deliberato dall'assemblea all'unanimità dei consensi.

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 Nazional-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.

GRONDAIE: IL NUBIFRAGIO NON PUÒ GIUSTIFICARE LA MANCATA MANUTENZIONE

Un evento atmosferico eccezionale può essere certamente idoneo a configurare il caso fortuito e, quindi, spiegare l'ostruzione dei pluviali.

Tuttavia, come spiega una recente sentenza del Tribunale di Cosenza, tale binomio non è automatico e va dimostrato in giudizio, e la prova spetta al condominio stesso, inteso come custode dei beni comuni chiamato a vigilare.

Gli eventi di meteo estremo si susseguono e, con essi, aumenta il rischio che anche il condominio ne abbia a soffrire. Allagamenti, lesioni a tettoie e vetri rotti, rami di albero che si rompono e danneggiano gli immobili: quante notizie simili leggiamo sui giornali all'indomani di un tromba d'aria o di un'alluvione? Tuttavia, non sempre basta dire che è tutta colpa del clima impazzito. Al riguardo, appare molto interessante una recente sentenza del Tribunale di Cosenza, la n. 250 del 12 febbraio 2023, che si è trovato a dirimere una controversia su un problema di infiltrazioni causato - o almeno così sembrava - da un nubifragio verificatosi in città.

I giudici cosentini, dopo aver esaminato la fattispecie, hanno stabilito che il condominio risponde dei danni per infiltrazioni d'acqua al locale di proprietà esclusiva, provenienti da una parte condominiale, laddove l'evento si è verificato per l'ostruzione degli scarichi dei pluviali in occasione di una "bomba d'acqua" abbattutasi sul territorio cosentino, che non hanno consentito il normale deflusso delle acque piovane nel canale di gronda, facendone innalzare il livello in modo anomalo.

Nel dettaglio la disputa è nata su ricorso del proprietario di alcuni locali situati in un edificio condominiale, che citava in giudizio il condominio, per ottenere il risarcimento dei danni subiti nella sua proprietà a seguito di infiltrazioni d'acqua. Infiltrazioni causate, a suo dire, dalla mancata manutenzione e pulizia dei pluviali ostruiti, che non sono stati in grado di smaltire l'acqua proveniente dalla copertura soprastante, provocando l'allagamento del cortile e, appunto, le infiltrazioni nei locali di sua proprietà.

Il condominio si opponeva alla richiesta risarcitoria, sostenendo che i danni lamentati dal proprietario erano riconducibili esclusivamente alle abnormi ed imprevedibili precipitazioni cadute il giorno dei fatti al centro del ricorso. Insomma, tutta colpa di un nubifragio di dimensioni apocalittiche, che aveva prodotto allagamenti un po' ovunque e che, secondo i condòmini, era alla base delle infiltrazioni in questione.

Il tribunale, come anticipato, ha accolto la domanda risarcitoria, ritenendo il condominio responsabile per violazione dell'obbligo di custodia delle parti comuni ex art. 2051 c.c.

Questo perché, hanno argomentato i giudici, il condominio, quale custode delle parti comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie

affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, e risponde in base all'art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Cass. civ. n. 7044/2020). Il custode è libero da responsabilità solo se fornisce la prova del caso fortuito, cioè di un evento eccezionale e imprevedibile, idoneo a produrre autonomamente, in tutto o in parte, il danno.

Nel caso di specie, la perizia tecnica ha consentito di accertare che le infiltrazioni d'acqua lamentate dal condomino si sono effettivamente verificate "*per l'ostruzione degli scarichi dei pluviali, che non hanno consentito il normale deflusso delle acque piovane nel canale di gronda, facendone innalzare il livello in modo eccessivo*".

Trattandosi di un impianto comune, la manutenzione e la pulizia dei canali di scarico spettava al condominio che, pertanto, deve rispondere dai danni arrecati ai locali privati, in qualità di custode dei beni e dei servizi comuni. Per il giudice, quindi, l'ente condominiale è responsabile per omessa manutenzione del pluviale, dovendosi ritenere che la pioggia abbattutasi sulla città, seppur consistente, non possa rappresentare un evento eccezionale ed imprevedibile, tale da configurare il caso fortuito e liberare il condominio da ogni responsabilità.

In conclusione, è stata accolta la domanda risarcitoria presentata da uno dei proprietari contro il condominio. Questo non significa che un evento atmosferico eccezionale non possa rappresentare il classico caso fortuito. Tuttavia, tale binomio non è automatico e va dimostrato in giudizio. Deve trattarsi di eventi imprevedibili ed eccezionali, la cui prova spetta al custode. Ecco perché il giudice ha respinto le tesi difensive del condominio, che aveva cercato di liberarsi da ogni responsabilità, invocando genericamente la portata eccezionale delle acque piovane cadute il giorno dei fatti. In realtà – si legge nella sentenza – sebbene le precipitazioni siano state davvero consistenti, tuttavia "*non può desumersi l'eccezionalità dell'evento necessario a far configurare il caso fortuito invocato*".

A cura della Redazione

A.N.AMM.I. / UNIVERSITAS MERCATORUM

CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA AZIENDALE

Iniziativa unica nel suo genere, in esclusiva per i soci A.N.AMM.I. !

A seguito dell'accordo con UNIMERCATORUM i soci A.N.AMM.I. potranno conseguire la laurea triennale in economia aziendale con indirizzo "Gestione impresa-condominio", seguendo un percorso dedicato. L'iter formativo, infatti, con l'utilizzo della piattaforma University, propone, attraverso le tecnologie della formazione a distanza, un percorso didattico che prevede un piano di studi dedicato che tenga conto anche delle competenze già acquisite. L'Università Mercatorum riconosce la formazione e l'aggiornamento A.N.AMM.I. obbligatori per l'abilitazione quale amministratore di condominio, consentendo all'associato di immatricolarsi direttamente al secondo anno di corso della laurea triennale in economia aziendale, a costi vantaggiosi.

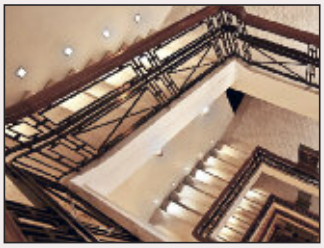
I VANTAGGI DI ADERIRE ALL'INIZIATIVA?
Tariffa agevolata e rateizzabile - Immatricolazione diretta al secondo anno (riconoscimento di 31 crediti formativi) - Piano di studi dedicato
REQUISITI OBBLIGATORI PER ADERIRE: Formazione iniziale e aggiornamento obbligatori annuale conseguiti presso A.N.AMM.I., ai sensi dell'art. 71-bis disp. att. cc lett. g) e D.M. 140/14.
DOCUMENTI PER L'ISCRIZIONE: Certificazione ad hoc rilasciata da A.N.AMM.I. attestante la qualifica di socio in regola con i requisiti di legge, per il riconoscimento delle competenze acquisite (31 CFU) - Domanda di immatricolazione - Curriculum vitae - Eventuale certificato storico degli esami universitari sostenuti (solo nel caso si fossero in precedenza superati esami di altro corso di laurea)

SE PRIMA NON C'ERA IL TEMPO O NON CE NE ERANO LE CONDIZIONI ORA LAUREARSI SI PUÒ!

Per maggiori informazioni: Email: **orientamento@unimercatorum.it** - Tel. **06.88.37.33.00**

NOTIZIE FLASH

Risparmiare in condominio? Dipende dall'illuminazione



Le luci incidono moltissimo sui costi affrontati da un singolo condominio. Lo spiega in dettaglio uno studio condotto dal Politecnico per conto di ASSIL, l'associazione delle aziende del settore, che ha calcolato il risparmio energetico possibile, prendendo in esame un condominio tipo con 80 punti luce di lampade alogene e un funzionamento di ore annuali pari a 375 e consumi pari a 3.000 (kWh/anno). Con un intervento di sostituzione delle sorgenti luminose tradizionali con sorgenti a Led, si stima un risparmio energetico pari al 60%, percentuale che sale al 78% nel caso dell'installazione di un sistema di controllo avanzato per la digitalizzazione del sistema di illuminazione che integra dimmer manuali, sensori di presenza on-off, accensioni programmate ad orari e sistema di controllo avanzato con adozione di protocolli di comunicazione wireless. Inoltre i sistemi Led avanzati comportano un notevole risparmio di CO2.

Assemblea di condominio: la Cassazione chiarisce dove spedire la richiesta di convocazione

Per la Cassazione, l'indirizzo dell'amministratore di condominio presso il quale deve giungere la richiesta di convocazione dell'assemblea non coincide necessariamente con il suo domicilio o residenza. Al contrario, ai fini della convocazione dell'assemblea condominiale, questo si può anche identificare con il luogo da questi comunicato contestualmente all'accettazione della nomina. È quanto affermato dalla seconda sezione civile della Cassazione (n. 5319/2023), decidendo una vicenda relativa all'impugnazione di una delibera condominiale relativa alla nomina dell'amministratore, approvata dall'assemblea convocata su iniziativa di alcuni condòmini. Infatti l'art. 66, comma 1, disp. att. c.c., a differenza di quanto suppone la ricorrente, scrivono i giudici, "*non prevede forme tassative per la richiesta di convocazione assembleare proveniente da condomini bastando evidentemente perché produca l'effetto della decorrenza del termine di dieci giorni che essa giunga nella sfera di conoscenza dell'amministratore*".

In arrivo i fondi europei per rigenerare aree e immobili dismessi

Attuare i Piani Urbani Integrati delle 14 Città Metropolitane, sostenendo progetti privati di rigenerazione urbana sostenibile e di rivitalizzazione economica. È questo l'obiettivo principale del Fondo tematico da 272 milioni di euro gestito dal Ministero dell'Interno e dalla Banca europea per gli investimenti (BEI).

Nel dettaglio, gli interventi previsti contribuiranno al rinnovamento, valorizzazione e riconversione di aree o edifici dismessi, con l'obiettivo, tra l'altro, di migliorarne l'efficienza energetica. Inoltre, sono previsti investimenti volti a promuovere la mobilità sostenibile e digitale, nonché la riqualificazione di spazi urbani e la loro sicurezza.

Un'app dell'ENEA per calcolare la classe energetica

Un'applicazione che, con pochi dati, calcola la classe energetica del vecchio generatore e la esprime in forma di etichetta. HARPa è stata creata nell'ambito del progetto europeo HARP (Heating Appliances Retrofit Planning) finanziato dal programma europeo Horizon. La versione aggiornata di HARPa è stata curata dai partner italiani del progetto: ENEA, Assotermica (Associazione produttori apparecchi e componenti per impianti termici) ed Eurac Research. In particolare, la nuova versione si concentra sulla stima della classe energetica dei generatori di calore obsoleti, quindi privi di etichetta energetica, ad uso domestico. Accedendo all'app bisogna riempire dei campi, fornendo semplici informazioni, come il tipo di generatore, Regione e Comune in cui si trova l'immobile, il tipo di caldaia, l'anno di installazione, potenza termica, il numero di abitanti dell'immobile. Inserendo le risposte in questi campi, il sistema indica la percentuale dell'efficienza energetica e la classe energetica stimata del prodotto. Con le informazioni ricevute e stimate, l'app elabora poi un'etichetta stampabile.

A New York meno uffici, più condomìni

Lo smart working fa bene al condominio. Almeno così sembra a New York, dove si cerca di dare nuova vita ai grattacieli più vecchi e agli uffici svuotati dal lavoro da remoto, destinandoli all'uso abitativo. La pandemia e la diffusione delle nuove modalità lavorative in digitale anche dopo i lockdown hanno reso i classici grattacieli pieni di uffici molto meno frequentati.

A New York mentre per gli appartamenti più moderni del centro gli affitti sono ancora alle stelle, il valore degli edifici più datati e obsoleti sta crollando rapidamente. Di qui la scelta di trasformare gli immobili poco desiderabili in condomìni, venendo così incontro alla "fame" cronica di spazi abitativi della Grande Mela. Una tendenza che la stessa amministrazione comunale ha dichiarato di voler favorire.

L'impianto di acque reflue è parte comune

La sentenza n. 5643 del febbraio 2023 della Corte di Cassazione ha stabilito che l'impianto di acque reflue è da ritenersi parte comune anche *"quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, ma di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, oggettivamente e stabilmente destinate alla conservazione, all'uso o al servizio di tali edifici".*

I giudici della Suprema Corte in questo specifico caso hanno sostenuto che, sebbene la fossa biologica ed il pozzetto di raccolta delle acque reflue fossero collocate in una sola proprietà, svolgessero comunque una funzione di raccolta acqua per tutto il complesso immobiliare. Inoltre gli impianti erano stati installati dal costruttore prima della vendita delle unità immobiliari quindi erano considerati beni comuni.

Lo sapevate che

RINCARI: ITALIANI SEMPRE PIÙ ABILI NEL RISPARMIO ENERGETICO

Secondo una ricerca dell'Osservatorio Deloitte, i comportamenti virtuosi per evitare sprechi e ridurre il peso degli aumenti sono ormai molto diffusi. Il 75% degli intervistati impiega la luce elettrica solo se necessario, il 54% limita il consumo d'acqua calda.

I rincari energetici pesano moltissimo sulla vita degli italiani, che hanno modificato, almeno in parte, le loro vite, cambiando abitudini e acquisendo una nuova consapevolezza sull'importanza del risparmio. Lo rileva la ricerca dell'Osservatorio Deloitte "Il Cittadino Consapevole: comportamenti virtuosi, tecnologie digitali e fonti rinnovabili per risolvere la crisi energetica". Oggi, ad adottare comportamenti oculati per contenere il consumo energetico sono otto italiani su dieci. Tuttavia, secondo l'indagine, oltre 6 cittadini su 10 lamentano di non percepire benefici tangibili dai propri comportamenti virtuosi a causa del costante aumento delle tariffe energetiche. Tra le nuove abitudini contro il caro energia spiccano ai primi posti l'uso delle luci solo quando strettamente necessario (75%), l'installazione di lampadine a basso consumo (67%), la limitazione dei consumi di acqua calda (54%), oltre a prestare attenzione alla modalità "stand-by" (48%).

A queste scelte che ormai sembrano entrate nel quotidiano degli italiani, si aggiunge anche la selezione di un adeguato fornitore di energia elettrica o gas (28%), e la preferenza per elettrodomestici moderni e di classe energetica elevata (36%). Soltanto un 20% degli intervistati dall'osservatorio Deloitte vuole puntare sugli interventi strutturali con agevolazione fiscale.

Dalla ricerca emerge che quasi la totalità dei cittadini conferma l'importanza e la necessità di avere un'adeguata e crescente quota di energia prodotta da fonti rinnovabili. Secondo gli intervistati, una graduale transizione verso un impiego maggiore delle energie alternative, infatti, garantirebbe al nostro Paese non solo una minore dipendenza dalle importazioni di combustibili fossili, ma anche una progressiva decarbonizzazione del sistema energetico e un complessivo miglioramento dei parametri ambientali.

Le fonti alternativa sono comunque guardate con favore. Per il 52% dei cittadini l'avere accesso a energia "green" è la principale motivazione in virtù della quale valutare un nuovo fornitore. Tuttavia, oggi solo un italiano su tre dichiara di conoscere il mix energetico del pro-

prio provider e nel 50% dei casi afferma che la quota di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili non supera il 20% del totale. Gli italiani, inoltre, si dimostrano molto interessati alla cogenerazione di energia elettrica da fonti rinnovabili: i pannelli solari (termici e fotovoltaici) rappresentano le tecnologie che attirano maggiormente l'interesse, con circa il 20% dei cittadini che ne valuta l'installazione nei prossimi 12 mesi, cui si aggiunge un quasi 60% che guarda con fiducia al medio periodo. Un trend simile si registra anche per i sistemi d'accumulo, dove l'interesse di breve periodo è condiviso dal 15% degli intervistati e quello di medio termine dal 47%.

Per quanto riguarda il ruolo delle istituzioni, in molti ritengono che l'attuale quadro normativo sia insufficiente. Otto cittadini su dieci esprimono la necessità di un intervento da parte dell'Unione europea, attraverso l'introduzione di forme di regolamentazione comunitarie dei prezzi dell'energia elettrica e la modifica dei modelli di gestione del mercato elettrico.

Quasi un terzo degli italiani interpellati da Deloitte ritiene le misure legislative attuali sufficienti a contrastare le spinte inflazionistiche legate al prezzo dell'energia elettrica, e quasi otto cittadini su dieci vorrebbero una chiara strategia energetica che consenta di gestire le criticità odierne, con l'obiettivo di facilitare la transizione verde del Paese.

Insomma, risparmiare va bene, ma anche il cosiddetto "Palazzo" deve fare la sua parte per alleggerire i costi dell'energia.

S.T. SERVICE s.r.l.

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

Servizi per gli Amministratori di Condominio

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

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 |

Per maggiori informazioni contatta il tuo Referente Commerciale **Luigia Sarno**

010 8688876 | luigia.sarno@unoenergy.it