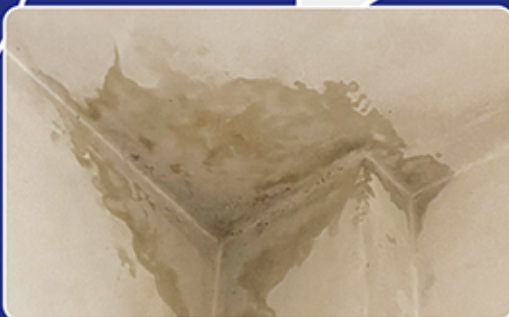




**Condominio fittizio:
finzione giuridica o
autentico illecito?**

**La colonnina di ricarica
aumenta il valore
dell'immobile**



**Infiltrazioni: non sempre
si può determinare
la responsabilità**

**A qualificare il condòmino
ci pensa l'amministratore**



Assillato dalle troppe responsabilità?

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

Polizza GRATUITA

da attivare annualmente a cura del socio PROFESSIONAL

La Polizza prevede:

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

PROTETTI BENE SI LAVORA MEGLIO!

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

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

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



A.N.AMM.I.

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

Editoriale

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



QUEI “BUCHI” DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Sono passati dieci anni da quando la riforma del condominio, la famosa legge n. 220 del 2012, è entrata in vigore. Già allora avevamo forti perplessità, ma l'inguaribile ottimismo di chi svolge la libera professione ci faceva ben sperare. In particolare, ci auguravamo che, dopo un primo periodo di rodaggio, si potesse apportare qualche miglioramento al quadro normativo, che prevedeva un decreto successivo relativo alla formazione, quello che poi sarebbe diventato il famoso DM 140 del 2014. Da quel 18 giugno 2013, purtroppo, siamo stati costretti ad ammettere che, nonostante la nostra buona volontà, le istituzioni competenti non hanno mai colmato i “buchi” che la L.220 e lo stesso DM 140 hanno aperto.

Abbiamo più volte ribadito che la riforma ha finalmente dato all'amministratore un quadro professionalizzante, come l'ANAMMI già da tempo promuoveva, imponendo formazione di base, aggiornamento periodico, unitamente a requisiti professionali inderogabili come il diploma di scuola superiore e la mancanza di denunce penali. Accanto a questa presa d'atto, che si deve però al negoziato portato avanti dalla nostra Associazione, in fase di definizione del testo erano già emerse problematiche importanti. Su tutte, la mancata indicazione degli enti formatori, chiamati a garantire competenza e credibilità al futuro professionista, tutelando al tempo stesso i condòmini. L'unica strada percorribile sarebbe stata riconoscere ad Associazioni storiche come l'ANAMMI il diritto ad abilitare alla professione chi avesse seguito i nostri corsi di formazione. Purtroppo, la Legge 220 non ha chiarito fino in fondo il punto, accontentandosi di imporre gli obblighi formativi e lo stesso Dm 140 del 2014 non ha mai sciolto questo nodo. Insomma, un “liberi tutti” che ha provocato danni. È stato facile per la nostra Associazione profetizzare il proliferare incontrollato di corsi e diplomi fasulli. Del resto, chi doveva agire, vale a dire il Ministero della Giustizia, non ha mai risposto ai nostri appelli sulla necessità di veri controlli in ambito formativo. In questi dieci anni, l'unico segno di vita che ci è arrivato dalla nostra controparte ministeriale è l'avviso di recapito alle mail informative sull'attività di formazione che svolgiamo. Dei problemi della categoria, dei possibili dubbi interpretativi, di una possibile collaborazione su temi specifici, da noi rilanciata anche nella nostra attività di comunicazione, non si è interessato nessuno.

In compenso, i furbetti del certificato finto, quelli che rilasciano l'attestato di amministratore, hanno invaso il web e continuano indisturbati la loro opera, danneggiando i professionisti seri e, in parallelo, i nostri utenti finali, cioè i condòmini. A dieci anni di distanza, tutto questo lascia l'amaro in bocca. Ma, da ottimisti quali siamo, non ci arrendiamo e continuiamo a chiedere l'intervento delle istituzioni.



La certificazione è un obbligo Aggiornamento annuale obbligatorio per amministratori di condominio



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: Quei “buchi” della riforma del condominio <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
- Acqua potabile: l'amministratore vigila sulla qualità <i>a cura dell'Ufficio Tecnico ANAMMI</i>	3
- La colonnina di ricarica aumenta il valore dell'immobile <i>di Ida Cecili</i>	8
- Fotovoltaico in condominio: il parere dell'assemblea è condizionato <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	10
- Infiltrazioni: non sempre si può determinare la responsabilità <i>a cura della Redazione</i>	12
- Cassazione: la delega in assemblea può essere parziale <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	14
- Infisso o finestra? Le parole giuste per ottenere il bonus <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	18
- Giusto fotografare in condominio chi posteggia in sosta vietata <i>a cura della Redazione</i>	19
- A qualificare il condòmino ci pensa l'amministratore <i>di Roberta Odoardi</i>	20
- É danno da stress per i condòmini rimasti senza gas <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	22
- Rinnovabili sempre più importanti nonostante la burocrazia <i>a cura della Redazione</i>	26
- Dissuasori: il Comune può decidere senza consultare i condòmini <i>a cura della Redazione</i>	27

Rubriche:

Il socio in cattedra Condominio fittizio: finzione giuridica o autentico illecito?	4
Assonews	16
Il consulente risponde	24
Notizie Flash	28
Lo sapevate che: Il dissenso alle liti non rileva sugli esiti della mediazione	30

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

CondominiOggi

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

ANNO XXIX - n. 134-135/2023

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.

ACQUA POTABILE: L'AMMINISTRATORE VIGILA SULLA QUALITÀ

Con la nuova direttiva 2020/2184 si elevano gli standard relativi a salute e igiene e si impongono precisi controlli sugli impianti, in modo da garantire i condòmini.

Il nuovo D.Lgs. n. 18/2023 riguardante la qualità delle acque destinate al consumo umano, con i suoi 26 articoli e IX allegati, aggiorna, dopo circa un ventennio, la normativa sulle acque potabili. Viene così abrogato D.Lgs. n. 31/01, che ha normato la potabilità delle acque in Italia. Il nuovo provvedimento, in attuazione della direttiva UE 2020/2184, è finalizzato alla prevenzione dei danni alla salute umana derivanti dalla contaminazione delle acque potabili, prevedendo l'obbligatorietà di far eseguire l'analisi di quelle destinate al consumo umano.

La recente normativa, oltre ad elevare gli standard qualitativi, grazie all'introduzione di nuovi parametri da analizzare, alla modifica di alcuni limiti di riferimento e alla valutazione dei materiali che entrano in contatto con le acque potabili (ad esempio le condutture), disciplina i canoni di qualità delle acque destinate al consumo umano, accertando che siano adeguatamente pulite e salubri, per scongiurare contaminazioni microbiologiche, chimiche e/o fisiche, in quantità tali da costituire un rischio per la salute umana.

La nuova regolamentazione introduce una grande novità legata alla verifica del rischio secondo le Linee guida nazionali dell'Istituto superiore di sanità per l'implementazione dei Piani di sicurezza dell'acqua del marzo scorso, che, in particolare prevede la valutazione dei rischi estesi all'intera filiera idro-potabile e legati alla distribuzione, compreso il tratto domestico che separa il contatore dal rubinetto delle singole utenze.

Per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, il decreto richiede anche una profonda revisione

del sistema di vigilanza, sorveglianza della sicurezza dell'acqua potabile e controllo sui sistemi idrici e sulle acque destinate ad edifici prioritari, tra cui ospedali, scuole, strutture ricettive, case di riposo ecc., che saranno chiamati ad aumentare il livello dei controlli, oltre alla revisione del sistema sanzionatorio.

Il decreto, infatti, individua nel "GIDI", Gestore della Distribuzione Idrica Interna, il proprietario, il titolare o qualsiasi soggetto che sia responsabile del sistema idropotabile di distribuzione interno collocato tra il punto di consegna ed il punto d'uso dell'acqua coinvolgendo, pertanto, anche l'amministratore nel caso degli edifici condominiali. Secondo quanto riportato all'art. 5 il GIDI viene investito del ruolo di garante che i valori al punto di consegna (contatore), siano rispettati dal gestore idrico e mantenuti fino al punto di utenza interno (rubinetto) dei locali pubblici e privati. A tale fine, è tenuto ad adottare le misure necessarie per informare gli utenti e ripristinare i valori respon-



denti alla norma, qualora eventuali non conformità siano riconducibili al sistema di distribuzione interno.

L'entrata in vigore della suddetta normativa impone, quindi, di effettuare gli adeguati controlli al fine di evitare l'applicazione delle sanzioni menzionate all'art. 23 del succitato decreto, sempre che il fatto non costituisca reato.

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

Il Socio in cattedra



CONDOMINIO FITTIZIO: FINZIONE GIURIDICA O AUTENTICO ILLECITO?

Una recente sentenza della Corte di giustizia tributaria di Trieste sottolinea che la costituzione del condominio non deve avvenire esclusivamente per ottenere vantaggi fiscali o per aggirare le norme in materia di ristrutturazione edilizia, in questo caso legati al Superbonus 110%. Se così fosse, infatti, le ricadute sarebbero rilevanti sia dal punto di vista fiscale sia penale.

Una delle questioni cadute di recente sotto la lente d'ingrandimento dei giudici in materia di condominio riguarda proprio la possibilità di costituire un condominio fittizio al fine di ottenere benefici fiscali. In altre parole, si tratta di costituire un condominio solo sulla carta, senza che vi sia una vera e propria gestione delle parti comuni e senza che vi sia una vera e propria convivenza tra i condomini. La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Trieste ha affrontato questa questione nella Sentenza del 11/04/2023 n. 81.

Secondo la Corte di giustizia tributaria, la costituzione di un condominio fittizio al fine di ottenere benefici fiscali è una pratica illecita sanzionabile. La costituzione del condominio deve essere "effettiva e reale", ovvero deve essere basata su un effettivo e reale frazionamento dell'immobile in unità immobiliari e su una gestione condominiale reale, che non sia solo una finzione giuridica creata ad hoc per ottenere vantaggi fiscali. In questo caso specifico, la Corte di Trieste ha ritenuto che la costituzione del condominio fosse fittizia, in quanto le nove unità immobiliari vendute dalla società ex proprietaria dell'immobile erano state acquistate dalla moglie dell'architetto, dalla suocera e dalla

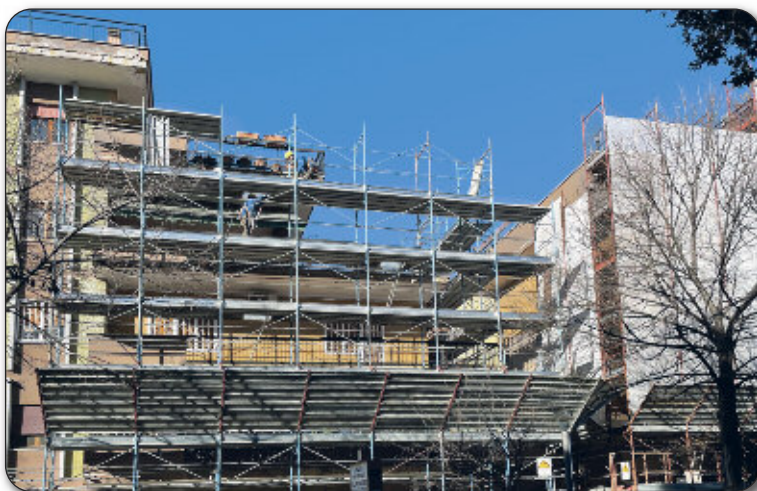
madre, tutte socie della stessa società. Inoltre, l'impresa appaltatrice dei lavori era la stessa società ex proprietaria dell'intero immobile, la quale ha utilizzato la modalità di cessione del credito per ottenere il rimborso delle spese sostenute per la ristrutturazione del condominio che si era costituito. Tutto ciò ha portato la Corte a ritenere che la costituzione del condominio fosse una finzione giuridica e che la società ed i condomini avessero agito con l'unico scopo di ottenere il "Superbonus 110%" e il rimborso delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'immobile, eludendo in modo illecito le norme fiscali. La Corte ha quindi confermato l'annullamento della comunicazione ex art. 121 del DL n. 34/2020 emesso dall'Amministrazione finanziaria, sostenendo che il condominio era fittizio e i contribuenti e la società/impresa appaltatrice dei lavori avevano agito in malafede. In generale, la costituzione di un condominio è un'operazione lecita e legale, ma deve essere effettuata in modo corretto e trasparente, con l'obiettivo di gestire in modo condiviso e democratico l'immobile oggetto del frazionamento in unità immobiliari. La costituzione di un condominio fittizio al solo fine di ottenere benefici fiscali è invece un'operazione illecita e sanzionabile, che



può comportare anche il rischio di incorrere in provvedimenti penali. È importante quindi agire sempre con la massima trasparenza e correttezza, evitando di ricorrere a strumenti o finzioni giuridiche per ottenere vantaggi fiscali o economici.

Inoltrandoci più nello specifico della sentenza, l'amministratore di condominio aveva impugnato la decisione di sospensione dell'amministrazione finanziaria, la quale si riferiva al SAL del 60% degli interventi e quindi alla seconda comunicazione ex art. 121 del DL 34/2020, contestando tale sospensione poiché in precedenza aveva inviato una prima comunicazione di accesso al beneficio fiscale senza che da parte dell'Agenzia delle Entrate fosse stato rilevato alcunché. Inoltre, opponeva il fatto che l'edificio fosse composto da parti comuni e al cui servizio sussistevano impianti dedicati all'utilizzazione comune e per tale motivo l'aspetto oggettivo e soggettivo della natura condominiale dell'edificio era rispettata. L'impugnazione, dunque, si sostanzia nell'eccesso di potere e nella plurima violazione di circolari e della falsa rappresentazione dei fatti. La Corte in prima istanza ha dato una panoramica sulle spese di efficientamento energetico e sulle metodologie di cessione del credito e sconto in fattura riconosciute dall'ordinamento giuridico. Inoltre, ha chiarito che la L. 234/2021 ha novellato il DL. 34/2020 ed ha ampliato i poteri dell'Agenzia delle Entrate consentendole di sospendere gli effetti della comunicazione di cessione del credito anche in tempi successivi qualora risultino profili di rischio.

È importante sottolineare che la costituzione del condominio non deve essere vista come un semplice formalismo, ma come un atto fondamentale per la tutela degli interessi dei singoli proprietari e per la gestione efficiente delle parti comuni dell'edificio. Infatti, il condominio costituisce una vera e propria forma di organizzazione della proprietà immobiliare, attraverso la quale i vari proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio si associano e si co-



ordinano per la gestione delle parti comuni, come ad esempio il tetto, le facciate, le scale, l'ascensore e così via (ex art.1117 e ss. c.c.) Inoltre, il condominio e la figura dell'amministratore garantiscono la regolamentazione delle modalità di utilizzo delle parti comuni ed il mantenimento della loro funzionalità nel tempo, prevenendo eventuali conflitti tra i proprietari delle singole unità immobiliari ed assicurando la loro manutenzione e conservazione (ex art.1129 e ss.c.c). Tuttavia, come nel caso sopra citato della Corte di giustizia tributaria di Trieste, può accadere che la costituzione del condominio venga utilizzata in modo fraudolento. Nella fattispecie concreta, infatti, in relazione alla disciplina del Superbonus, la costituzione in condominio consentiva di accedere ad un "limite massimo di spesa ammissibile" maggiorato. La Corte, inoltre, ha voluto chiarire che per costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, il giudice tributario ha competenza esclusiva e generale per tributi e tasse di ogni tipo e ciò indipendentemente dalla denominazione del tributo o dal contenuto della domanda presentata dai ricorrenti.

La sentenza citata rimarca l'uniforme orientamento della giurisprudenza di merito e di legittimità, secondo il quale la costituzione di un condominio avviene "ipso iure" quando il proprietario di un edificio fraziona le unità immobiliari e le trasferisce a più soggetti. Tuttavia, la Corte di giustizia tributaria mette in guardia sul rischio di elusione fiscale per abuso del diritto, ovvero nella fattispecie concreta quando un sog-

getto utilizza l'iter della costituzione amministrativa del condominio per ottenere vantaggi fiscali contrari alla finalità della normativa. L'elusione fiscale in generale consiste nel ricorso ad atti giuridici fittizi o artificiosi, volti a eludere l'applicazione delle norme tributarie, al fine di evitare o ridurre il pagamento delle imposte. Tale comportamento è sanzionato dall'ordinamento tributario, in quanto contrasta con il principio di leale collaborazione tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria. Nel caso specifico, la società ed i ricorrenti hanno utilizzato atti negoziali non lineari e correlati tra loro con l'unico scopo di ottenere il beneficio fiscale previsto dal Superbonus 110%. Questo comportamento non solo viola i principi dell'ordinamento tributario, ma rappresenta anche un danno per il bilancio dello Stato.

Il rischio di elusione fiscale non riguarda solo la costituzione del condominio, ma può manifestarsi in qualsiasi attività economica che preveda l'adozione di pratiche e strumenti volti a ridurre l'imposta dovuta. È importante evidenziare come l'elusione fiscale rappresenti un danno



all'ordinamento tributario, in quanto penalizza i contribuenti che rispettano le norme fiscali a favore di coloro che le violano. Il fenomeno dell'elusione fiscale per abuso del diritto è un concetto elaborato dalla giurisprudenza ed ha trovato riconoscimento nell'art.10 dello Statuto del contribuente e si sostanzia in quelle opera-

zioni che seppur formalmente sono rispettose delle norme fiscali, di fatto realizzano vantaggi fiscali indebiti e per tale motivo sono passibili di sanzione. L'amministrazione finanziaria è dunque in tali ipotesi legittimata a disconoscerne i vantaggi acquisiti ed a determinare i tributi in base alle norme ed ai principi elusi.

In sintesi, la costituzione del condominio è un procedimento automatico che avviene quando il proprietario di un edificio fraziona le unità immobiliari e le trasferisce a più soggetti. Tuttavia, tale procedimento deve rispettare i principi dell'ordinamento civilistico e tributario e non può essere utilizzato per eludere le norme fiscali. La Corte di giustizia tributaria ha sanzionato un'impresa che, con la costituzione di un condominio fittizio, ha cercato di ottenere un vantaggio fiscale in contrasto con la finalità della normativa. In altre parole, la costituzione di un condominio non può essere utilizzata come strumento per aggirare le norme fiscali e ottenere indebitamente benefici di natura economica. La Corte di giustizia tributaria ha stabilito che l'elusione fiscale attraverso la costituzione di un condominio fittizio costituisce un abuso del diritto e può essere sanzionata colpendo di conseguenza con nullità i fatti, gli atti, ed i contratti, anche tra loro collegati, nati all'unico scopo di ottenere direttamente od indirettamente vantaggi fiscali. Proprio per evitare aggiramenti normativi il legislatore ha riformato più volte la disciplina civilistica e tributaria del Superbonus 110% consentendo all'amministrazione finanziaria sia controlli preventivi che successivi.

La sentenza analizzata è una delle prime riguardanti il Superbonus 110%, a cui sicuramente, vista la complessità della materia, ne seguiranno molte altre in merito. In caso di dubbi o incertezze sulle norme fiscali e sull'ambito condominiale, è consigliabile rivolgersi a professionisti del settore, come amministratori di condominio, commercialisti o avvocati tributaristi, in grado di fornire un'adequata consulenza ed assistenza.

*Dr. Nicolas Fiasconaro
Socio Anammi U572*



CONHIVE

All you need

Perché fare questa scelta?

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

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

Servizi chiavi in mano per l'Amministratore di Condominio

I vantaggi che fanno la differenza

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

Prenota subito la tua Analisi Gratuita

(con sopralluogo di un consulente tecnico)

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

Seguici su



@conhive

LA COLONNINA DI RICARICA AUMENTA IL VALORE DELL'IMMOBILE

L'Europa ha imposto i veicoli elettrici, ma non sarà facile adeguarsi, sia per motivi economici sia tecnici. Tuttavia, introdurre i nuovi impianti nello stabile faciliterebbe la vita dei condòmini e renderebbe più attrattivo l'edificio in caso di vendita o affitto.

L'approvazione da parte del Parlamento europeo dell'accordo sul taglio delle emissioni di CO2 per auto e veicoli commerciali leggeri imporrà in futuro l'elettificazione di tutte o quasi le nuove vetture a partire dal 2035. Ciò richiederà l'installazione di punti di ricarica, le famose colonnine anche negli edifici condominiali. Le difficoltà riscontrate negli immobili più datati costituiscono uno dei prossimi problemi da affrontare nel settore condominiale. In tal senso, ci si aspetta un intervento legisla-



tivo per semplificare molto le procedure per l'installazione di queste infrastrutture. È dunque probabile che presto molti condòmini siano chiamati a deliberare sull'introduzione delle colonnine e a regolamentarne l'uso e la collocazione, utilizzando anche il bonus previsto dal Governo. Non sarà comunque una passeggiata di salute, perché si dovrà mettere mano alle linee di alimentazione degli stabili e, stante la potenza da erogare, si dovranno rifare intere dorsali e realizzare nuove cabine elettriche di trasformazione. Ovviamente il tutto comporterà l'aumento del rischio incendio, rendendo necessario l'adeguamento delle normative. Inoltre potrebbe crescere il costo della polizza condominiale di assicurazione globale. La possibilità di installare colonnine per la ricarica elettrica delle auto è prevista dall'articolo 17-quinquies del DL 83/2012. Questo stabilisce, al comma 2, che "le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, primo, secondo e terzo comma, del Codice civile". Quindi, in seconda convocazione, per deliberare l'installazione di colonnine è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, in deroga alle norme sui quorum previsti dal codice per le innovazioni e le spese straordinarie.

Resta comunque valido il numero 4 del comma 1 dell'articolo 1135 del Codice Civile che impone l'obbligatoria costituzione del fondo, trattandosi comunque di opera di straordinaria manutenzione. Sarà comunque difficile, soprattutto nei prossimi anni e negli edifici popolari, che le maggioranze vengano raggiunte. Il costo di auto elettriche è ancora troppo alto rispetto a quello di un'auto a motore tradizionale.



Per questo motivo, l'articolo 17-quinquies del DL 83/2012 prevede che il singolo condomino (o il gruppo richiedente) possa comunque procedere all'installazione, ma a proprie spese.

Come per l'installazione di un ascensore, chi non avesse partecipato alla spesa iniziale e volesse in futuro utilizzare la colonnina di ricarica, potrebbe avvalersi dell'articolo 17-quinquies, che rinvia espressamente all'articolo 1121, terzo comma, Codice civile. Quest'ultimo recita così: *"I condòmini e i loro eredi o aventi causa possono, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera"*. Il proprietario di un'auto elettrica potrà quindi ricaricare il proprio veicolo servendosi della sta-

zione di ricarica situata nel parcheggio condominiale (o nel proprio garage privato, se ha optato per una soluzione personale), evitando così di dover ricorrere a stazioni di ricarica pubbliche, il cui numero varia a seconda del territorio in cui si vive.

La colonnina non porta solo problemi da risolvere. Secondo molti addetti ai lavori, l'installazione della colonnina può essere molto vantaggiosa per il condominio, perché la presenza di questo dispositivo è sempre più richiesta e potrebbe aumentare il valore del condominio stesso, dando maggiore attrattività all'immobile in caso di vendita o affitto.

Ida Cecili



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



FOTOVOLTAICO IN CONDOMINIO: IL PARERE DELL'ASSEMBLEA È CONDIZIONATO

La giurisprudenza è ormai concorde sull'installazione "liberalizzata" dei pannelli solari, sia sulle parti comuni sia sulle parti di proprietà individuale. Resta però inteso che la messa in posa deve avvenire nel rispetto di stabilità, decoro architettonico e della sicurezza.

L'approvazione del c.d. Decreto Energia e le politiche legislative degli ultimi governi che si sono insediati, hanno portato ad una sorta di "liberalizzazione" dell'installazione degli impianti fotovoltaici, solari o termici sugli edifici che consente al singolo condòmino di montare pannelli su parti comuni dell'edificio, senza dover ottenere l'assenso dall'assemblea, a condizione, però, che l'impianto garantisca le condizioni di stabilità e sicurezza per il decoro architettonico del palazzo.

Così, infatti, si è di recente pronunciata la Corte di Cassazione con ordinanza n. 1337/2023, affermando che l'installazione di un impianto fotovoltaico in una parte comune di un condominio, laddove non richieda alcuna modifica dello stesso, non necessita di preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale. Alla luce del disposto dell'art. 1122-bis c.c. rubricato, "Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti

rinnovabili", è possibile installare, quindi, un impianto fotovoltaico sul lastrico solare o altra superficie idonea e in aree dedicate comuni, previo avviso all'amministratore.

La Corte d'appello di Milano aveva rigettato l'appello contro la sentenza emessa dal Tribunale di Milano e relativa alla impugnazione della deliberazione assembleare che aveva espresso "voto contrario" al progetto di installazione di dodici pannelli fotovoltaici su parte comune condominiale, comunicato dai condòmini interessati e all'amministratore. Entrando nel merito, la Corte d'Appello aveva a sua volta affermato che l'assemblea condominiale non aveva vietato agli originari attori di effettuare l'installazione alla luce dell'art. 1122 bis c.c., limitandosi ad esprimere parere contrario al progetto in questione, in quanto pregiudizievole al pari uso della parte comune ed invitando gli interessati a predisporre un progetto alternativo.

La S.C. ha statuito che l'art. 1122 bis. c.c., introdotto dalla L. n. 220/12 e rubricato "Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili", al II comma consente la collocazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Al successivo III comma prevede che "qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al V comma dell'art. 1136 c.c., adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli inte-



ressati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali". Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio.

Secondo il dettato normativo, quindi, l'assemblea non entra in merito dell'installazione, da parte di un singolo condomino, di un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili, eccetto il caso in cui detto intervento renda "necessarie modificazioni delle parti comuni". Se ciò dovesse avvenire, è previsto che l'interessato ne dia comunicazione all'amministratore, il quale possa così riferirne in assemblea affinché vengano adottate le eventuali iniziative conservative, finalizzate a preservare l'integrità delle cose comuni.

Nel caso in esame, la Corte d'Appello aveva accertato che, al fine di realizzare il progetto di installazione di dodici pannelli fotovoltaici ad opera dei condomini, non vi era alcuna necessità di modificare le parti comuni, né quindi c'era possibilità per l'assemblea di prescrivere specifiche modalità esecutive.

Pertanto, nell'ordinanza in esame la Cassazione sancisce il principio secondo il quale "l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario all'installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero rico-

noscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.."

Precedentemente a detta pronuncia, già il Tar Lazio, con sentenza del novembre 2022, ha ammesso la possibilità di installare i pannelli fotovoltaici su parti comuni, a prescindere dal via libera dell'assemblea condominiale, purché tali superfici non vengano danneggiate/alterate. Secondo tale pronuncia, ogni condomino può, quindi, porre pannelli fotovoltaici sul tetto con-



dominiale, "purché non siano pregiudicate la stabilità e/o il decoro architettonico dell'edificio". Solo nel caso in cui venga fornita la prova che la posa dei pannelli, ad opera del condomino, possa ledere il decoro architettonico dell'edificio oppure compromettere la stabilità o la sicurezza del fabbricato, "l'assemblea può intervenire per paralizzare i lavori oppure ordinare lo smantellamento dell'impianto", precisava il Tar. Se in assenza di tale elemento ostativo, concludeva "non si può impedire al singolo condomino di usare il tetto o il lastrico - pur senza autorizzazioni dell'assemblea - per installare l'impianto fotovoltaico".

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

INFILTRAZIONI: NON SEMPRE SI PUÒ DETERMINARE LA RESPONSABILITÀ

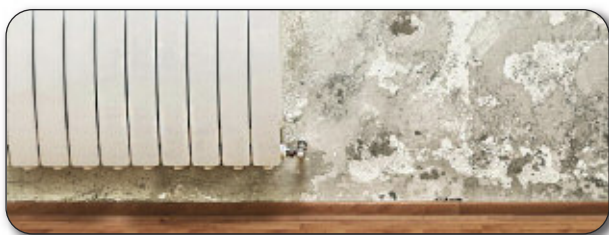
In una recente sentenza, il Tribunale di Napoli ha affermato che la buona manutenzione dell'immobile, testimoniata dalle perizie tecniche, esclude il coinvolgimento dei condòmini.

Le infiltrazioni d'acqua sono un problema molto comune in condominio. Chi ne risponde? E chi paga il risarcimento? Domande frequenti e legittime, ma la risposta non è scontata, come emerge dalla sentenza 3820/2023 del Tribunale di Napoli.

Secondo il Codice Civile, è necessario comprendere se il proprietario dell'appartamento, da cui è partita la perdita, e il condominio hanno trascurato le attività di manutenzione. In questo caso devono pagare secondo le regole stabilite dal Codice Civile. Se invece hanno avuto cura dell'immobile, non gli può essere imputata alcuna responsabilità né richiesto un risarcimento.

L'accertamento della causa delle infiltrazioni è necessario non solo per porre rimedio alle stesse, ma anche per individuare il soggetto tenuto a sopportare i costi delle riparazioni e del risarcimento dei danni.

Qualora le infiltrazioni siano riconducibili a carenze, difetti o rotture di tubature condominiali o di altre parti comuni dell'edificio, infatti, l'amministratore deve attivarsi, con sollecitudine, per la riparazione del danno. A tal fine, non è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, rientrando nelle manutenzioni straordinarie urgenti ai sensi dell'art. 1135, II co. c.c..



Nella fattispecie, i giudici si sono pronunciati sull'azione legale intrapresa dal proprietario di due appartamenti, che si trovano al primo piano e al piano terra di un condominio, che hanno subito danni per infiltrazioni d'acqua. Il danneggiamento riscontrato ha comportato il distacco dell'intonaco con caduta a terra del materiale nel vano camera da letto, oltre a fenomeni di esfoliazione della pittura, con distacco all'intradosso del solaio del bagnetto.

Secondo il proprietario degli appartamenti, le infiltrazioni provenivano dal terrazzo dell'appartamento sovrastante, situato al terzo piano dello stesso condominio, appartenente ad una società e utilizzato da un avvocato. Il proprietario dei due appartamenti ha così citato in giudizio la società proprietaria dell'appartamento da cui è partita la perdita d'acqua e il condominio, chiedendo il pagamento di un risarcimento pari a 6500 euro per danni diretti ed emergenti e altri 16mila euro per il disagio di non aver potuto disporre degli appartamenti a causa dei danni e dei lavori di ripristino. Il condominio ha invece chiesto che fosse dichiarato responsabile solo il proprietario dell'appartamento che avrebbe causato le infiltrazioni o il concorso di colpa.

Nella sentenza, il Tribunale di Napoli ha ricordato le norme in materia di infiltrazioni d'acqua in condominio. Secondo il Codice Civile, se l'uso del lastrico solare, o della terrazza a livello, non è comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni d'acqua in condominio nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene, sia il condominio, che ha l'obbligo di effettuare i controlli necessari alla conservazione delle parti comuni.

In tal senso, appare solidissimo l'orientamento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, spiegato in dettaglio dalla sentenza n. 9449 del 2016: *"In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei*

danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4, c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n.4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio". Tuttavia, nonostante i principi generali, il caso concreto è stato risolto in modo diverso perché i sopralluoghi dei consulenti del Tribunale non hanno evidenziato responsabilità né a carico del proprietario né a carico del condominio.

Il consulente del Tribunale, infatti, ha svolto ben tre sopralluoghi. Uno di questi è avvenuto qualche giorno dopo le copiose piogge che avevano interessato la città e, nonostante ciò, il consulente non ha rilevato infiltrazioni in atto provenienti dal terrazzo sovrastante. Il consulente ha osservato che la pavimentazione del terrazzo è ancora in buono stato di conservazione



e che le infiltrazioni non dipendono da una scarsa o imperfetta tenuta idraulica del manto impermeabile del terrazzo sovrastante. Inoltre i danni non dipendono da difetti di costruzione o manutenzione del terrazzo.

Rifacendosi ad una precedente perizia, i giudici hanno sottolineato che il crollo parziale è stato causato da infiltrazioni capillari, verificatesi probabilmente alcuni anni prima, e che al momento non sussiste il pericolo di crollo del solaio. I danni potrebbero essere stati causati da una perdita dal rubinetto a servizio del terrazzo, ma non è un dato che le perizie hanno confermato.

Non essendoci negligenza nell'attività di manutenzione né difetti di costruzione o altre cause accertate, i giudici hanno quindi escluso la responsabilità a carico del proprietario dell'immobile al terzo piano e del condominio coinvolto, respingendo così la richiesta di risarcimento.

A cura della Redazione

Vuoi dare maggiore visibilità sul territorio alla tua attività professionale?



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

Mettiti in gioco!

Diventa gestore di un P.F.A

Punto Fiduciario A.N.AMM.I.



Per info:

A.N.AMM.I. Ufficio Sviluppo

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

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

Richiesta disponibilità locale uso ufficio

CASSAZIONE: LA DELEGA IN ASSEMBLEA PUÒ ESSERE PARZIALE

Secondo una sentenza recente, la rappresentanza alla riunione condominiale può riguardare esclusivamente alcuni argomenti dell'ordine del giorno.

Ogni condòmino può delegare un rappresentante che intervenga in assemblea fissando dei limiti, ad esempio, circoscrivendo la delega ad uno o più argomenti all'ordine del giorno.

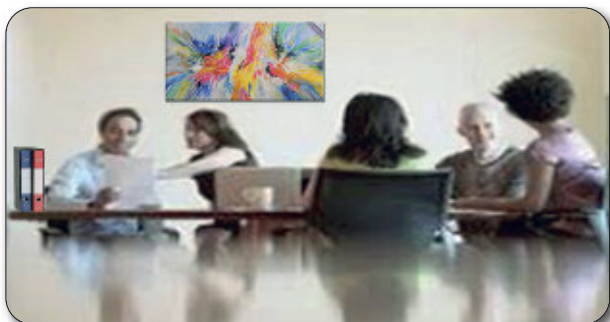
La Cassazione con sent. n. 22958 del 22/07/22 ha precisato che *“ove un condòmino impugni una deliberazione dell'assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del voto di un “falso” (o “infedele”) delegato, voto che abbia inciso sulla regolare costituzione dell'assemblea o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento, occorre considerare come i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condòmino rappresentato vadano disciplinati in base alle regole sul mandato, con la conseguenza che solo il condòmino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, e non anche gli altri condòmini estranei a tale rapporto (Cass. n. 2218/13 e Cass. n. 12466/04)”*.

La Suprema Corte, nel correggere sul punto quanto indicato in motivazione dai giudici di

Appello, ha, quindi, evidenziato la piena legittimità della c.d. “delega parziale”. Risulta, quindi, del tutto ammissibile che un condòmino delegante, nell'attribuire il potere di rappresentanza al soggetto delegato, fornisca delle indicazioni di voto e, soprattutto, stabilisca delle limitazioni al suo esercizio, quale ad esempio decidere che il voto debba essere espresso solo su alcuni dei punti all'ordine del giorno. In quest'ultimo caso ne discende che il delegato non potrà esprimere il proprio voto sui punti per i quali non gli sia stato attribuito il relativo potere di rappresentanza e che se ciò accadesse, la legittimazione ad agire per far valere l'esorbitanza dell'attività delegata rispetto ai limiti del mandato, spetta solo ed esclusivamente al condòmino delegante e non ai condòmini estranei al rapporto. In questo caso, infatti, la delibera assembleare approvata con il voto determinante del delegato che abbia esorbitato dai propri poteri, è annullabile, se ad impugnarla è il condòmino delegante.

Nel caso in esame, la delibera era stata impugnata sostenendo che la delega rilasciata da altro condòmino fosse parziale, ossia limitata ad un solo punto dell'ordine del giorno e, quindi, non valida. Il giudice di merito aveva sbagliato nel ritenere inammissibile una delega parziale, in quanto, proprio in virtù della normativa in tema di contenuto e limiti del mandato di cui agli artt. 1708 e 1711 c.c., è facoltà di ogni condòmino delegare un rappresentante che intervenga in assemblea fissando dei limiti, anche nel contenuto, ad esempio per uno o più argomenti all'ordine del giorno.

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





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

Sedi A.N.AMM.I.

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

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

Sedi:

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

Punti Fiduciari A.N.AMM.I.

Presso i Punti Fiduciari è possibile effettuare:

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

P.F.A.:

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



Sede Nazionale:

Via della Magliana Nuova, 93
00146 ROMA

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

Email: anammi@anammi.it

Indirizzi e recapiti telefonici nel sito www.anammi.it

ASSONNEWS



CESENA

Alla riscoperta del buon vicinato

Due pomeriggi alla riscoperta del caro buon vicinato di un tempo. Sabato 13 e domenica 28 maggio nel centro storico della città di Cesena si sono svolte due giornate all'insegna della prossimità e dell'incontro con particolare attenzione riservata al mondo giovanile.

Con questo approccio, i residenti della Contrada delle Trove con il patrocinio dell'Amministrazione comunale hanno proposto alla città una vera e propria doppia festa nel corso della quale saranno condivisi spazi e visuali, emozioni e sentimenti fra adolescenti e adulti. I giardini e i cortili di questa zona di città si sono aperti al pubblico svelando scorci incantevoli, completati da storie che non tutti conoscono. Sabato 28 invece si è tenuto l'incontro sul tema di buon vicinato e giovani: "Adolescenti: "Brother", famiglia, scuola, contrada, che ha messo a confronto l'amministrazione locale con esperti e semplici cittadini.

PIACENZA

Una giraffa spiega il condominio ai bambini

Un regolamento di condominio realizzato ad hoc proprio per i più piccoli con una testimonial d'eccezione. Si tratta di "Raffa, l'affabile giraffa che farà del vicino un ottimo amico e un bravo inquilino". L'idea è dell'Acer, l'Azienda per gli alloggi comunali della città. Attraverso una serie di storie illustrate pubblicate online a cadenza settimanale sul sito acerpiacenza.it, questo simpatico personaggio insegnerà ai bambini le giuste regole di comportamento da tenere quando si vive in condominio. A Piacenza sono circa 6.500 gli inquilini Acer, provenienti da 52 Paesi differenti. Partire dai più piccoli per arrivare agli adulti è sicuramente uno dei metodi da perseguire. Acer spedisce quindi in tutte le abitazioni il regolamento di condominio per bambini illustrato e ogni settimana comparirà sul sito una storia educativa di Raffa, affabile vicina che sistemerà i problemi del condominio con il buon senso ma soprattutto con educazione e rispetto delle regole.



Bergamo

Allarme morosità in condominio

È allarme morosità nei condomini di Bergamo. La crescita dei costi di materie prime e servizi hanno fatto lievitare anche le rate delle spese condominiali, che tra congruagli e bilanci preventivi pesano oggi tra il 25 e il 30% in più rispetto a un anno fa. Un salasso per chi vive in condominio, che si aggiunge ai tanti rincari cui le famiglie devono fare fronte ormai da circa un anno a questa parte. Tra l'altro, i rincari riguardano indistintamente proprietari di casa e inquilini in affitto.

«Le difficoltà si sono acuite – spiega Roberto Bertola, segretario Siset Bergamo, il sindacato degli inquilini della Cisl –. I debiti più alti si creano negli edifici con il riscaldamento centralizzato. In caso d'insolvenza, l'amministratore si rivale sui proprietari e l'inquilino moroso rischia di perdere la casa». I pagamenti arrivano in ritardo e c'è chi a saldare il debito proprio non ce la fa, rischiando così un'interruzione dei servizi per tutti. Una grana in più per gli amministratori di condominio, chiamati da un lato a vigilare sui bilanci e dall'altro a trattare con i fornitori per mantenere intatte manutenzioni e forniture di servizi. La crisi di liquidità morde e il rischio di una crescita incontrollata della morosità è dietro l'angolo, al punto che attualmente, secondo una stima degli stessi amministratori, il 10% dei condomini deve fare i conti con un portafoglio in rosso. Tradotto: rischiano di mancare i soldi in cassa per pagare fatture e bollette.

BIELLA

Premiato il condominio solidale

Al "Condominio Solidale - Reti per l'abitare indipendente" di Piazza Molise 1 a Biella è andato il premio "Premio Persona e Comunità" della Regione. Si tratta di una palazzina circondata da un giardino, desti-

nata agli anziani a rischio di solitudine, il cui accesso è costituito da una rampa pavimentata accessibile ai disabili e ha le caratteristiche di un complesso abitativo ordinario strutturato su tre piani. Gli appartamenti sono così distribuiti: su ogni piano vi sono tre mini-alloggi per persone singole e due per due persone con una metratura massima di mq. 40,60. Tutti si affacciano su un ampio corridoio interno e ognuno è dotato di un terrazzo fruibile. L'ascensore, che raggiunge anche il seminterrato, è predisposto per il trasporto di disabili anche barellati. Nel seminterrato si trovano, oltre alle cantine in dotazione dei condomini, un vasto locale polifunzionale, un locale più piccolo con annesso servizio ed alcune attrezzature di tipo ambulatoriale (lettino, armadio, ecc.), nonché un piccolo spazio adibito a lavanderia comune.

Puglia

Ai nastri di partenza l'Osservatorio sui rifiuti

Al via l'Osservatorio Regionale Rifiuti della Regione Puglia, strumento di monitoraggio e modernizzazione delle politiche ambientali fortemente voluto dall'assessorato all'ambiente. La riunione è avvenuta presso le strutture regionali, alla presenza dei rappresentanti di Confindustria, Arpa, Ager, Legambiente, Politecnico di Bari, Cnr – Irsa, Uil Puglia, i dipartimenti dello sviluppo economico e agricoltura. L'Osservatorio si riunirà periodicamente presso l'assessorato all'ambiente. Avrà i compiti principali di raccogliere, esaminare e armonizzare i dati riguardanti la gestione dei rifiuti, creare un sistema informatico di produzione, acquisizione e diffusione dei dati sulla gestione dei rifiuti; modernizzare e snellire il sistema di raccolta, implementare l'uso di tecnologie e delle migliori pratiche per la raccolta differenziata, la prevenzione, la riduzione e il riutilizzo dei rifiuti.



Matera

Al via "Punto sul verde"

"Punto sul verde", la prima campagna informativa dedicata alla cura del verde pubblico urbano, voluta dall'amministrazione comunale, con aggiornamenti previsti ogni due settimane. Un servizio di informazione puntuale ai cittadini, mediante video e comunicati stampa, su interventi ordinari di sfalcio e straordinari di manutenzione delle tante specie arboree, presenti in città e periferia, da effettuare sia nelle strade che negli spazi privati, con il chiaro obiettivo di curare meglio il decoro urbano. L'idea è quella di impiegare il verde sia per combattere le alte temperature durante l'estate sia di evitare il rischi incendi.

Ladispoli

Bollette dell'acqua, si cambia

A seguito del passaggio del sistema idrico integrato del Comune di Ladispoli sotto la gestione della ACEA ATO2, avvenuto lo scorso 30 settembre 2022, il nuovo gestore non manterrà attivi i contratti delle utenze a valle dei contatori condominiali determinando, di fatto, l'obbligo da parte dei condomini di provvedere alla ripartizione dei consumi e dei relativi oneri per ciascun utente. Ogni informazione necessaria si può trovare al link https://www.flaviaservizi.it/imag-es/condomini/Modulo_richiesta_letture_condominio.pdf. Qui si potrà scaricare

il modulo per la richiesta delle misurazioni dei contatori secondari fatturate per l'ultimo periodo di competenza della Flavia Servizi srl e fino alla cessione al nuovo gestore d'ambito designato ACEA ATO2. La richiesta andrà inoltrata via PEC all'indirizzo info@pec.flaviaservizi.it entro e non oltre il 15 maggio 2023 riportando obbligatoriamente nell'oggetto "richiesta letture misuratori secondari. I tabulati verranno resi disponibili in formato digitale ed inoltrati alla PEC del richiedente entro il 31 maggio 2023.

Invece, al link <https://www.gruppo.acea.it/al-servizio-delle-persone/acqua/acea-ato-2/tariffe-per-la-fornitura/condomini> si potrà accedere all'applicazione, messa a disposizione da ACEA, che consentirà di calcolare, in maniera automatica ed applicando i criteri di bollettazione e fasce di consumo, gli oneri da attribuire a ciascuna utenza. La fatturazione per le utenze condominiali sarà bimestrale e Acea Ato2 permetterà di rateizzare il pagamento della prima bolletta indipendentemente dall'importo. Basterà chiamare il numero verde commerciale 800.130.331 e farne richiesta.



INFISSO O FINESTRA? LE PAROLE GIUSTE PER OTTENERE IL BONUS

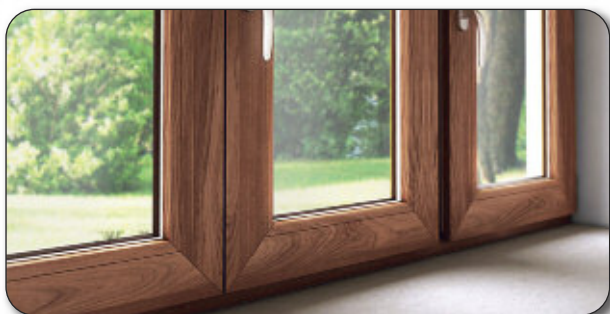
L'ANFIT, l'Associazione nazionale per la Tutela della finestra Made in Italy, chiarisce in un vademecum che occorre utilizzare correttamente i termini relativi ai serramenti, se si vuole evitare di perdere l'agevolazione.

Infisso, finestra o serramento? Non è la stessa cosa e, se non si utilizza il termine corretto, si rischia di perdere il diritto al bonus ristrutturazione al 50%, in vigore fino al 31 dicembre 2024.

Il problema è che gli stessi legislatori non sembrano avere le idee molto chiare sulla differenza tra le diverse tipologie di chiusura. A fare notare la questione che coinvolge il comparto dei serramenti, è l'ANFIT, l'Associazione nazionale per la Tutela della finestra Made in Italy. Per questa ragione, l'organizzazione di settore ha pubblicato un vademecum, che fa chiarezza sul vocabolario relativo a finestre e dintorni e sintetizza tutti i riferimenti legislativi – non sono pochi – che riguardano il mondo della finestra, spiegando a cittadini ed addetti ai lavori esattamente di quale elemento edilizio si tratti.

Si comincia dalla legge 296/2006, che istituisce l'Ecobonus. In questo testo si parla di “*finestre comprensive di infissi*”;

L'art.14 del Dl n.63 del 4 giugno 2013, poi modificata dalla Legge n.90/2013, fa invece riferimento a “*interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi*”.



Il Decreto Requisiti Minimi del 26/06/2015, nel definire le soglie di trasmittanza termica per le prestazioni energetiche parla di “*chiusure tecniche trasparenti e opache e dei cassonetti, comprensivi degli infissi*”;

Per il vademecum ENEA è invece agevolabile la sostituzione di “*finestre, lucernari e porte comprensivi di infissi*”, delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati;

Il Decreto Requisiti Ecobonus 2020, nell'articolo 2, indica che per finestre comprensive di infissi si intendono le “*chiusure tecniche trasparenti e opache, apribili e assimilabili, e dei cassonetti, comprensivi degli infissi*”.

Infine l'allegato A al Decreto Prezzi MiTE fa riferimento alla “*Sostituzione di chiusure trasparenti, comprensive di infissi*”.

ANFIT sul suo sito (www.anfit.it) giustamente ricorda che conoscere la terminologia e avere ben chiari questi concetti risulta fondamentale per comprendere pienamente il campo di applicazione delle diverse legislazioni, evitando spiacevoli sorprese.

Infine, ecco le definizioni corrette in tema di serramenti.

Infisso. È un sinonimo di telaio e sta a indicare l'elemento permanente, fisso e rigido ancorato alla parte sui cui poi vengono agganciate ante, pannelli e vetrate.

Serramento. Sta a indicare l'elemento mobile/apribile fissato all'infisso e che ha la funzione di separare gli ambienti.

Finestra. Sinonimo di serramento.

Il giusto utilizzo della terminologia tecnica, secondo l'ANFIT, aiuterà condòmini ed amministratori a scongiurare la possibilità di contenziosi, soprattutto quando si discute di bonus edilizi.

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

GIUSTO FOTOGRAFARE IN CONDOMINIO CHI POSTEGGIA IN SOSTA VIETATA

Anche se nella vettura ci sono minorenni, il comportamento va considerato corretto, nel caso in cui l'obiettivo sia quello di segnalare all'amministratore il fatto incriminato.

Chi scatta foto all'auto in sosta vietata nel condominio, anche se a bordo ci sono minorenni, non può essere accusato di molestie, laddove il fine è quello di segnalare il comportamento scorretto all'amministratore. Così si è pronunciata la Cassazione, con sentenza n. 18744/2023, decidendo sul ricorso di un uomo imputato perché *"per biasimevole motivo, recava molestia e disturbo ai condòmini"*. Assolto per tenuità del fatto, però, il malcapitato non si è accontentato e si è rivolto alla Suprema Corte, lamentando erronea applicazione dell'art. 660 c.p. poiché, quand'anche si dovessero ritenere provate le condotte addebitate, le stesse non potrebbero in ogni caso configurare il reato contestato per la mancanza del motivo biasimevole richiesto dalla norma incriminatrice.

Infatti, hanno ricordato gli Ermellini, che *"la contravvenzione di molestie o disturbo alle persone di cui all'art. 660 c.p. può configurarsi*

quale reato abituale, in forza di una condotta reiterata, ma essere realizzato anche per mezzo di una sola azione". Ma per integrare la fattispecie criminosa *"nella ipotesi di un'unica azione tale condotta deve necessariamente essere particolarmente sintomatica dei requisiti previsti dalla norma incriminatrice; infatti, l'atto per essere molesto deve non soltanto risultare sgradito a chi lo riceve, ma dev'essere anche ispirato da biasimevole, ossia riprovevole, motivo, in alternativa, l'atto per essere molesto deve rivestire il carattere della petulanza, che consiste in un modo di agire pressante ed indiscreto, tale da interferire sgradevolmente nella sfera privata di altri"*.

Nel caso di specie, l'abitualità della condotta deve essere esclusa, considerato che la sentenza impugnata si riferisce unicamente ad un unico episodio. Va escluso anche il motivo a sostegno del comportamento dell'imputato, il quale aveva scattato le foto dell'autovettura delle persone offese perché essa era ferma in area vietata, per segnalare il comportamento scorretto all'amministratore del condominio. Pertanto, la sentenza impugnata deve essere annullata senza rinvio perché il fatto non sussiste.

A cura della Redazione

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

A QUALIFICARE IL CONDÒMINO CI PENSA L'AMMINISTRATORE

La Suprema Corte, ribaltando la precedente pronuncia della Corte d'Appello, ha chiarito che spetta al professionista segnalare chi fa parte della compagine professionale.

La Corte d'Appello di Milano con sentenza n. 1493/2022 aveva confermato che l'obbligo di avvisare tutti i condòmini, ai fini di una valida costituzione dell'assemblea, alla stregua dell'art. 1136 co. 6 c.c., doveva ritenersi adempiuto "quando risultino convocati tutti i condòmini noti all'amministratore ed individuati nel registro anagrafico condominiale". Da ciò discendeva che "nell'ipotesi di ingresso nella titolarità di una porzione di edificio condominiale, affinché il nuovo proprietario si legittimi, di fronte al Condominio, quale avente diritto a partecipare alle assemblee - oltre che ai fini della liberazione dall'alienante dall'obbligo di

contribuzione alle spese condominiali giusto quanto previsto dall'art. 63 co. 5 disp. att. c.c. - occorre che lo stesso, anche in concorso con il dante causa, renda noto al Condominio detto mutamento di titolarità in forma adeguata, non potendosi onerare l'amministratore condominiale di una sistematica consultazione dei registri immobiliari".

Secondo i giudici dell'Appello, nel caso in cui l'acquirente di una proprietà in Condominio avesse ommesso di segnalare detta qualifica al Condominio, lo stesso non avrebbe potuto pretendere da questi il riconoscimento della titolarità del suo diritto e, di conseguenza, dolersi per non essere stato invitato a partecipare all'assemblea. La sentenza, impugnata in Cassazione, ha però deciso la questione di diritto oggetto di lite, in modo difforme dalla giurisprudenza d'Appello. In particolare viene affermato il principio secondo il quale l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, al fine di poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, "prevalendo su ogni apparenza di titolarità, il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività".

La Cassazione, con sentenza n. 10824/13, infatti, ha specificato come "non rilevano in senso opposto l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condòmini di comunicargli le variazioni dei dati, in forza dell'art. 1130 n. 6 c.c., né l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., entrambi inseriti dalla legge n. 220 del 2012". La S.C. ha sottolineato come i nuovi precetti introdotti dagli artt. 1130, n. 6), c.c., e 63, ultimo comma, disp. att. c.c., non vadano ad incidere, se inadempiti, sull'acquisi-



zione dello status di condòmino e sulle conseguenti legittimazioni alla partecipazione alle assemblee, all'impugnativa delle relative deliberazioni ed al concorso alle spese, *“risultando evidentemente erronea la conclusione secondo cui, in caso di alienazione di unità*

Cosa dice la sentenza

“All’assemblea condominiale deve essere convocato l’effettivo titolare del diritto di proprietà dell’u.i., indipendentemente dall’avvenuta comunicazione all’amministratore della eventuale vicenda traslativa, ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all’art. 1130 n. 6 c.c., e all’obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all’art. 63, comma 5, disp. att. c.c., sull’acquisizione dello status di condòmino e sulle conseguenti legittimazioni”.



immobiliare compresa nell’edificio, lo status di condòmino si avrebbe per trasferito in capo all’acquirente non immediatamente, al prodursi della vicenda traslativa, ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione condominiale”.

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



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 UNIMERCATUM 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 annuali 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

È DANNO DA STRESS PER I CONDÓMINI RIMASTI SENZA GAS

Per il Tribunale di Napoli, accanto all'inadempimento contrattuale, l'aver privato due persone della fornitura per un anno, senza motivazioni tecniche dimostrate, ha provocato un grave problema psicologico, che va risarcito poiché si è recato pregiudizio alle normali attività quotidiane, mettendo a rischio quello che la sentenza definisce "bisogno di vita".

Scatta il danno esistenziale e alla vita di relazione, oltre al "danno da stress", per i condòmini rimasti troppo tempo senza gas, che è da considerarsi un "bisogno della vita" costituzionalmente garantito. La prolungata sospensione del servizio causa nell'utente turbamenti e disagi psichici che il fornitore deve risarcire, in parallelo all'inadempimento contrattuale. Lo ha deciso il Tribunale di Napoli con la sentenza 305 del 2023.



Nella vicenda, a citare la società fornitrice erano due condòmini rimasti senza gas per quasi un anno, nonostante i loro impianti fossero in piena regola. Secondo la società fornitrice, i tecnici invece avevano riscontrato un malfunzionamento dovuto all'abusivismo di alcune unità e per prudenza avevano sospeso la fornitura, per poi riattivarla una volta che fosse stata regolarizzata la situazione.

Tuttavia, gli attori provavano, grazie ai testi, le ripercussioni negative subite sulle dinamiche abituali e relazionali della propria vita a seguito della mancata erogazione di gas, che li costringeva persino a trasferirsi presso altra abitazione, per ovvie ragioni.

Il tribunale partenopeo, nel decidere, si è basato sulla pronuncia della Cassazione, a Sezioni Unite, la quale ha ritenuto che, "nel contesto di una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 2059 c.c., il danno non patrimoniale possa essere risarcito anche in conseguenza di un inadempimento contrattuale, sempre che sia stato leso un diritto della persona tutelato dalla Costituzione e ha chiarito che il danno non patrimoniale da contratto (tra gli altri, il danno esistenziale ed il danno alla vita di relazione) è risarcibile se lede diritti inviolabili della persona e se la condotta tenuta dal danneggiante superi quella soglia di gravità che consente la tutela risarcitoria: il diritto deve essere inciso oltre una soglia minima, cagionando un pregiudizio serio, e la lesione deve eccedere una certa soglia di offensività rendendo il pregiudizio tanto serio da essere meritevole di tutela in un sistema che impone un certo grado di tolleranza anche delle illegittime condotte altrui".

Dunque, ha proseguito il giudice, la mancata erogazione per così tanto tempo del gas metano ha provocato gravi danni ai due condòmini, "che hanno potuto svolgere con grande difficoltà le normali attività quotidiane, avendo necessità di utilizzare il gas come 'bisogno della



vita'. In tal modo hanno subito violazione del principio di eguaglianza di cui all'art.3 della Costituzione (cfr. sul punto ordinanza Corte Costituzionale del 10-17.7.2022 n.357) dalla condotta tenuta dalla convenuta, che ha superato sicuramente quella soglia di gravità che consente la tutela risarcitoria nei termini sopra specificati".

La riattivazione della somministrazione del gas a distanza di circa un anno dalla sua sospen-

sione è davvero da considerarsi un lasso di tempo eccessivo. Per queste ragioni il tribunale ha condannato la società a risarcire il danno non patrimoniale, conseguente al pregiudizio psicologico e ai disagi subiti, nonché il danno "da stress" subito a causa della interruzione di gas per il detto notevole lasso di tempo.

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

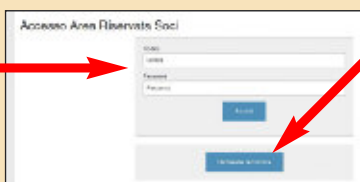
Sei socio dell'ANAMMI e non hai ancora chiesto l'accesso all'Area Riservata?

Cosa aspetti?

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



1. Cliccare su
AREA RISERVATA



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

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

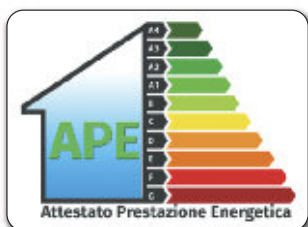
Il consulente risponde



Nel caso si volesse procedere ad una delibera assembleare per decidere di acquisire un terreno confinante ad un condominio per poi poterlo utilizzare come area di parcheggio auto, avrei bisogno di conoscere le maggioranze richieste.

Come per la vendita, anche per l'acquisto di un bene è necessario il consenso di tutti i condòmini. Quindi, qualora il condominio volesse acquistare un bene immobile, come un terreno, dovrà ottenere una delibera assunta all'unanimità dei consensi (1000 ml).

Qualunque delibera che dovesse stabilire, a maggioranza, l'acquisto di beni immobili da parte del condominio sarebbe da considerarsi radicalmente nulla.



È obbligatorio avere l'APE per le parti comuni dei condòmini? Alcuni condòmini che ho preso in gestione non ce l'hanno proprio e altri l'hanno solo per le parti private. Inoltre, come da quesito postomi da un condòmino, è obbligatorio anche per i box privati?

L'Ape, Attestato di prestazione energetica, è necessario per tutti i tipi di trasferimento, sia a titolo oneroso sia gratuito, ed anche per stipulare un contratto di locazione, rispetto a tutti i "fabbricati esistenti" che comportino un consumo energetico. Si precisa che, ad oggi, non esiste obbligo di APE per le parti comuni degli edifici condominiali: l'obbligo è per le singole unità immobiliari eccetto per box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi e comunque per tutti quelli che non rientrano nell'art. 3, D.P.R. n. 412/93 ossia quelli che la legge che definisce gli immobili responsabili di consumare energia.

Un condòmino mi ha invitato ad inviargli le comunicazioni via email. Non ho mai avuto problemi, se non ora che si è deliberato per il rifacimento della facciata (tutti d'accordo eccetto lui), in quanto minaccia di impugnare la delibera e renderla nulla, in quanto non convocato regolarmente. Nel caso riconvocassi l'assemblea predisponendo lo stesso ordine del giorno della precedente, convocandolo a mezzo raccomandata potrei risolvere il problema? Potrebbe, comunque, rifiutarsi di pagare la sua quota?



Da quanto esposto, deve presumersi che il condòmino non abbia preso parte all'assemblea. Se così fosse, la sua presenza avrebbe, di fatto, sanato, l'irrituale convocazione.

Nel caso procedesse alla convocazione di una nuova assemblea di condominio con all'ordine del giorno gli stessi punti della precedente e inviasse l'avviso al condòmino che oggi contesta l'irregolarità della stessa, mantenendo la stessa maggioranza dell'assemblea precedente, sanerebbe il vizio di questa. Qualora l'assemblea deliberi, infatti, con le maggioranze previste dalla legge il condòmino dissenziente è tenuto, comunque, ad adeguarsi al deliberato corrispondendo quanto dovuto.

In un Condominio risulta presente una autovettura su area comune intestata ad un condòmino deceduto e non acquisita in eredità. Infatti, da una visura al PRA la stessa risulta ancora intestata al deceduto. Si domanda come procedere ad un'eventuale rimozione.

Nell'ipotesi in cui il condòmino proprietario dell'unità immobiliare deceda, l'amministratore, deve inviare tutte le comunicazioni (come quella di rimozione del veicolo indebitamente posteggiato da lungo termine nell'area comune) agli eredi; qualora non conosca le generalità degli eredi può inviare quanto sopra agli eredi collettivamente ed impersonalmente presso l'ultimo domicilio del defunto o presso il domicilio di un solo erede.

In caso di mancanza di eredi il condominio creditore potrà presentare istanza, ai sensi dell'art. 528 c.c. al Tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, per la nomina di un curatore dell'eredità c.d. giacente che disponga dei beni del de cuius, autovettura compresa.

Le spese relative alla realizzazione di un pozzo artesiano, con le necessarie autorizzazioni, pagate con bonifico parlante, sono detraibili anche se il pozzo, purtroppo, è stato chiuso in quanto non è stata trovata l'acqua?

L'intervento è stato comunque eseguito, quindi la detrazione spetta ugualmente, anche se il lavoro svolto non è andato a buon fine.



Lo scorso anno ho assunto dall'Autorità giudiziaria la gestione di condominio. Un condòmino con i suoi 535 millesimi, si rifiuta di approvare i conti. In assenza di approvazione, lui ed alcuni altri condòmini non versano gli oneri condominiali. Prima che stacchino le utenze cosa posso fare? Non vorrei rispondere legalmente di tale situazione.

L'approvazione del bilancio è indispensabile affinché si possa procedere con un decreto ingiuntivo nel caso di mancato pagamento delle rate condominiali. La situazione di stallo in cui il condominio si trova, qualora i condòmini siano stati anche ripetutamente convocati e non abbiano provveduto ad approvare il bilancio, non rientra nelle responsabilità dell'amministratore. Ad ogni modo si suggerisce di rappresentare ai condòmini per iscritto le problematiche gestorie e le imminenti scadenze a cui non riesce a far fronte, in assenza di approvazione del bilancio quanto meno preventivo.



Il D.lgs 18/2023 per i controlli della salubrità acqua ci vede responsabili con sanzioni da capogiro. I controlli devono essere fatti in ogni appartamento? E questo vale sia nei fabbricati con contatori di acqua autonomi intestati ai singoli proprietari, che nei fabbricati con contatore unico?

Il D.Lgs. n. 31/01, che ha normato la potabilità delle acque in Italia è stato abrogato dal D.Lgs. n. 18/23 che, in attuazione della direttiva UE 2020/2184, è finalizzato alla prevenzione dei danni alla salute umana derivanti dalla contaminazione delle acque potabili, prevedendo l'obbligatorietà di far eseguire l'analisi delle acque destinate al consumo umano.

La recente normativa, oltre ad elevare gli standard qualitativi, grazie all'introduzione di nuovi parametri da analizzare, alla modifica di alcuni limiti di riferimento e alla valutazione dei materiali che entrano in contatto con le acque potabili (es. condutture), disciplina i canoni di qualità delle acque destinate al consumo umano, accertando che siano adeguatamente pulite e salubri, per scongiurare contaminazioni microbiologiche, chimiche e/o fisiche, in quantità tali da costituire un rischio per la salute umana. Anche in condominio sussiste l'obbligo di controllo da parte dell'amministratore delle tubature condominiali, ma non anche di quelle di natura privata.

In un condominio sono stati deliberati orari di riposo differenti da quelli stabiliti dal Comune in cui è situato lo stesso. Chiedo se la delibera condominiale prevalga rispetto a quanto stabilito dal Comune.

Gli orari contenuti nei regolamenti comunali, rispetto a quelli contenuti nelle clausole regolamentari del condominio appartengono a fonti di diritto differenti. Più in particolare quelli comunali attengono alla tutela dell'ordine pubblico e non possono essere derogati da quelli del singolo condominio. Tuttavia, nell'ambito delle prescrizioni contenute nel regolamento comunale ogni singolo condominio ben può dettare regolamentazioni più stringenti. Pertanto, il condominio può restringere ulteriormente gli orari di riposo, ma non può derogare a quelli comunali.

RINNOVABILI SEMPRE PIÙ IMPORTANTI NONOSTANTE LA BUROCRAZIA

Secondo l'Irex Annuale Report, gli investimenti nel comparto delle fonti alternative sono in deciso aumento e coinvolgono soprattutto il mercato domestico e condominiale. Pesano però le lungaggini amministrative nella concessione delle autorizzazioni: 3 pratiche su 4 sono ferme.

Il settore delle energie rinnovabili vive un momento straordinario facendo segnare un cambio di passo soprattutto in Italia, sulla scia del PNRR e dei nuovi obiettivi al 2030. Nonostante il quadro macroeconomico ed energetico complicato, gli investimenti previsti si collocano sui 41 miliardi, con un'impennata della potenza che ha toccato la quota record di 38,9 GW, quasi triplicata rispetto ai 15 GW del 2021. Le operazioni sono 958, più del doppio di quelle rilevate nell'anno precedente. È questa la situazione delineata dall'Irex Annual Report 2023, lo studio di Althesys che dal 2008 monitora il settore delle rinnovabili, analizza le strategie e delinea le tendenze future. L'ultima edizione, tuttavia, evidenzia le perduranti difficoltà autorizzative degli impianti, nonostante i decreti di semplificazione: tre pratiche su quattro sono ancora in standby, su 894 totali, ben 673 risultano ancora in corso.

L'Irex Annual Report 2023 è una fotografia dell'esistente e registra soprattutto il giro di boa degli investimenti nelle rinnovabili in Italia, con un incremento straordinario trainato dalla crescita interna. Il rapporto evidenzia anzitutto il ritorno della crescita sul mercato domestico: le operazioni si concentrano quasi interamente in Italia, sono il 95% del totale, per 34,8 GW e 34,8 miliardi di euro. Anche in condominio le rinnovabili trovano spazio e l'avvio delle prime comunità energetiche fa ben sperare per il futuro.

Nel 2022 la protagonista assoluta tra le tecnologie è stata l'agrivoltaico, seguita dal solare che preserva l'uso agricolo dei terreni. Emergono inoltre anche eolico offshore, 63 progetti rilevati nel 2022 e oltre 50 GW di progetti totali (ma solo uno entrato in funzione), ma soprattutto sistemi di accumulo.

Questi ultimi sono la vera new entry del 2022 la cui capacità censita è cresciuta del 91% rispetto al 2021. Tra le tendenze future c'è sicuramente anche quella che fa capo al settore dell'idrogeno verde che ha continuato a porre le basi tecnologiche ed economiche per uno sviluppo della catena del valore. Il panorama italiano della filiera dell'idrogeno conta nel complesso 115 iniziative, che coinvolgono oltre 150 player diversi per origine e dimensione. Progetti, studi, accordi di collaborazione, prototipi e test sono indirizzati per il 47% agli usi finali, il 32% alla produzione.

La nota dolente in questo scenario è invece rappresentata dalla questione autorizzativa, nonostante le ultime misure di semplificazione. Resta sostanzialmente uguale il divario tra impianti autorizzati e da autorizzare: a fronte di 894 nuovi impianti/progetti censiti nel 2022, ben 673 (75%) sono ancora in corso di autorizzazione. La situazione è ancora peggiore se si considerano le dimensioni delle iniziative, con solo il 12% approvato (in peggioramento rispetto al 18% del 2021). Nel fotovoltaico, a fronte di 142 impianti autorizzati, quasi il quadruplo è in attesa, ben 527 progetti.

In questo quadro, i progressi da compiere per la decarbonizzazione entro il 2030 sono significativi e richiederanno un percorso stringente che preveda obiettivi precisi su efficienza e flessibilità. In sintesi, rinnovabili e accumuli sono oggi ancora a metà del guado e resta ancora tanto, tanto lavoro da fare.

A cura della Redazione

DISSUASORI: IL COMUNE PUÒ DECIDERE SENZA CONSULTARE I CONDÒMINI

Contro l'installazione di sei paracarri di fronte ad un immobile i condòmini di un altro stabile fanno ricorso. Il TAR della Lombardia dà ragione all'amministrazione comunale, facendo pesare il diritto alla sicurezza rispetto alla libertà di accesso.

Un Comune della Lombardia autorizza l'installazione di sei paracarri sul suolo antistante l'ingresso di un fabbricato condominiale, al fine di impedire la sosta abusiva di autoveicoli e motocicli. Tuttavia i residenti del fabbricato vicino, insistente sul medesimo marciapiede, impugnano il provvedimento, lamentando la violazione delle norme sulla circolazione stradale e sulle regole di accesso alle zone a traffico limitato, e ritenendo che la presenza di tali manufatti aventi il portone pedonale del Condominio avrebbe potuto creare ostacoli ad eventuali procedure di soccorso. Il Comune autorizzante e il Condominio si costituiscono chiedendo il rigetto dell'impugnativa.

Nel merito il TAR respinge il ricorso e conferma il provvedimento impugnato (TAR Lombardia, sentenza 265/2023). La vertenza ruota intorno all'applicazione dell'art. 180, comma 1 del D.P.R. n. 495/1992, a mente del quale i dis-

suasori «...possono essere utilizzati per costituire un impedimento materiale alla sosta abusiva». Ai fini dell'autorizzazione la magistratura amministrativa si trova, quindi, a dover valutare le finalità perseguite dal richiedente i dissuasori, e peraltro con un alto grado di discrezionalità. A tale proposito – va detto – non mancano decisioni che impongono la consultazione degli eventuali soggetti confinanti, così da garantire un equo temperamento degli interessi in gioco. Nel caso di specie, tuttavia, il TAR milanese conferma la legittimità dell'autorizzazione a prescindere dall'omessa interpellanza dei confinanti, ma facendo leva su un giudizio di valore tra l'interesse del Condominio alla sicurezza e quello dei vicini al libero transito nell'area interessata dall'installazione: «... nella sostanza l'interesse dedotto in giudizio dai ricorrenti sembra coniugarsi con la necessità di non avere ostacoli nel transitare con i propri veicoli attraverso lo spazio pedonale a fini di sosta, a fronte dell'obiettivo contrapposto perseguito dal condominio contro-interessato di rendere più sicuro l'accesso pedonale al proprio portone di riferimento. In questa prospettiva, peraltro, l'interesse dei ricorrenti non è certamente meritevole di tutela».

A cura della Redazione



NOTIZIE FLASH



Luce e gas: un sito web contro le truffe

Nell'ultimo anno 4 milioni di italiani sono caduti vittime di una truffa o di un tentativo di truffa nell'ambito delle bollette luce e gas, ben il 28% in più rispetto all'anno precedente, con un danno stimato di oltre 1,2 miliardi di euro, vale a dire oltre il doppio rispetto alla precedente rilevazione fatta a maggio 2022 (+152%). Numeri impressionanti, emersi dall'indagine commissionata da Facile.it alle società mUp Research e Norstat, che ha acceso i riflettori su un fenomeno in costante aumento e che le ha spinte a unire forze e competenze per dare vita al progetto "Stop alle Truffe". L'iniziativa nasce proprio per offrire ai consumatori italiani un sito (www.stopalletruffe.it) dove trovare strumenti concreti per riconoscere i rischi ed evitare di cadere in trappola quando si è alle prese con il cambio di un fornitore luce e gas. Un contenitore ricco di contenuti che, attraverso articoli, video, guide, podcast e approfondimenti, spiega agli utenti quanto possa essere semplice individuare i segnali di pericolo e intervenire prima che sia troppo tardi. Guardando alle modalità di truffa emerge che il finto call center è lo strumento più utilizzato per questo genere di frodi, con una percentuale che in un anno è passata dal 44% al 53%, mentre in un caso su cinque il truffatore ha bussato direttamente alla porta di casa della vittima (21%). Solo 5 persone su 10 denunciano il fatto.



In arrivo la mappa catastale in 3D

I ricercatori del Centro ENEA di Portici (Città metropolitana di Napoli), in collaborazione con l'Università di Napoli Federico II, hanno messo a punto una mappa catastale tridimensionale ad alta risoluzione, consultabile con l'app map viewer, per calcolare il potenziale di energia fo-

tovoltaica installabile sui tetti e su ogni altra superficie urbana idonea. Si tratta, in sintesi, di uno strumento che consente di valutare in maniera accurata il potenziale di energia fotovoltaica producibile in città, tenendo conto della geometria degli edifici, delle aree verdi, dell'inquinamento dell'aria e delle attività antropiche.

Questa sorta di "catasto solare" – al momento già sperimentato a Portici – è stato realizzato attraverso mappe 3D che mettono in evidenza il verde urbano e la geometria degli edifici, identificando la reale "area tetto" disponibile per l'installazione di pannelli fotovoltaici. Inoltre ENEA ha ideato un metodo per valutare la riduzione della radiazione solare causata dall'inquinamento da polveri sottili, permettendo di calcolare l'effettiva radiazione solare disponibile, in considerazione anche dell'orientamento dei tetti, dell'ombreggiamento degli edifici e della vegetazione circostante.



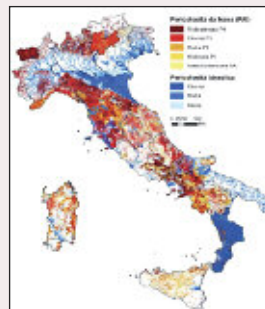
Domotica: cresce il mercato italiano nel 2022

Nel 2022, il mercato Smart City italiano ha raggiunto una quota pari a 900 milioni di euro. In particolare hanno inciso sul buon andamento del mercato le soluzioni di raccolta e di distribuzione dell'energia. Questa, in breve, è la sintesi delle ultime novità relative agli sviluppi delle città intelligenti nel nostro Paese. Un quadro di cui si è discusso in occasione del recente convegno

“Smart City: andare oltre la “Terra di Mezzo”. L'evento è stata l'occasione per presentare la nuova ricerca sul tema, realizzata dall'Osservatorio. Un Comune italiano su cinque (21%) ha dichiarato di aver avviato almeno un progetto lo scorso anno. La cifra raddoppia, raggiungendo il 39%, nel caso dei Comuni medio-grandi, con una popolazione superiore a 15 mila abitanti. Anche i trend futuri indicano che il quantitativo di progetti conoscerà una forte crescita: quattro Comuni su dieci hanno evidenziato la volontà di investire in progettualità Smart City nel prossimo triennio. Inoltre, quasi la totalità (89%) delle Amministrazioni che negli ultimi anni ha avviato progetti, ha evidenziato di voler continuare a lanciare nuove iniziative focalizzate sulle città intelligenti.

Rischio alluvioni: Uncem propone la Carta di Identità degli edifici

Dopo la grande alluvione in Emilia Romagna, l'Uncem-Unione Nazionale comunità ed enti montani - ha rilanciato la necessità di una “Carta di Identità degli Edifici”, allo scopo di mettere in sicurezza il patrimonio costruito, creando una sorta di anagrafe degli edifici: cosa è quell'immobile, condominio o unifamiliare, come e quando è stato costruito, quali sono le caratteristiche, quali le necessità, quali le qualità architettoniche, dei materiali, della struttura. Nella Carta, pensata per edifici privati e pubblici, devono essere indicate le necessarie certificazioni energetiche per portare l'edificio a rispondere alle richieste di riduzione dei consumi e delle emissioni. Secondo l'Uncem, infatti, non bastano bonus e direttive UE, lo stato del patrimonio edilizio privato esistente va tenuto costantemente sotto controllo.



Elettricità: definite le regole per il mercato libero

Con il DM del 18 maggio 2023, n. 169, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza energetica ha fornito i criteri e modalità per l'ingresso consapevole dei clienti domestici nel mercato libero dell'energia elettrica, in particolare per i clienti

non vulnerabili che non abbiano ancora esercitato il proprio diritto di scelta del fornitore, e per assicurare l'erogazione del servizio a tutele graduali (STG) come servizio di ultima istanza, anche per le piccole e microimprese. Per i clienti vulnerabili di cui all'articolo 11, comma 1, del d. Lgs n. 219/2021, è previsto che l'ARERA, entro la data del 10 gennaio 2024, assicuri il superamento dell'attuale regime di maggior tutela e che ciò avvenga in conformità alle disposizioni del diritto europeo.

Lo sapevate che



IL DISSENSO ALLE LITI NON RILEVA SUGLI ESITI DELLA MEDIAZIONE

Nei casi in cui la compagine condominiale abbia deliberato di promuovere giudizio civile contro un terzo o di resistervi, l'art. 1132 c.c. prevede in capo al proprietario dissenziente di separare la propria responsabilità da quella del condominio. La disposizione in oggetto è inderogabile, in quanto richiamata nell'elenco di cui al successivo art. 1138, 4° comma c.c..

La dichiarazione di dissociazione da parte del condomino dissenziente deve essere resa nel termine perentorio di trenta giorni. Tale termine decorre dalla data dell'assemblea, se il condomino era presente, ovvero dalla avvenuta ricezione del verbale assembleare, nel caso di assenza.

Tale istituto consiste in una deroga al regime ordinario, secondo il quale le delibere assembleari sono vincolanti per tutti i condòmini e le spese di interesse comune vanno ripartite tra tutti i proprietari.

Nel caso di lite tra il condominio ed il singolo condomino non trova applicazione, neppure in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito

dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo né l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.: sicché è affetta da invalidità la delibera assembleare che abbia statuito in tal senso (Cassazione civile sez. II, 23/01/2018, n.1629)

Resta inteso che il dissenso può essere esercitato solo nel caso di lite deliberata dall'assemblea, consistente in una controversia civile, non rilevando nelle ipotesi in cui i provvedimenti sono presi direttamente dall'amministratore (art. 1133 c.c.). Sono escluse, pertanto, quelle che rientrano nelle sue attribuzioni (ad es. impugnazione di delibera assembleare) che non richiedono una delibera assembleare. Infatti, le liti promosse e/o subite dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, rientrano nell'oggetto del mandato (art.1130 c.c.) e per esse non vi è necessità di una delibera di autorizzazione dell'assemblea.

Sono escluse, altresì, anche le controversie c.d. stragiudiziali e, in tal senso, è anche esclusa la procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che non è un giudizio contenzioso.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

In tal senso il Tribunale di Pordenone con sent. n. 122/17, ha ritenuto che *“nel caso di una controversia in cui è attore il condominio, definita mediante una transazione, i condomini sono tenuti a partecipare, pro quota e anche se dissenzienti, al pagamento delle spese che il convenuto ha affrontato per la propria spesa”*.

L'accordo di mediazione è, quindi, assimilabile ad una transazione e non all'istituto giuridico processuale della soccombenza nella controversia, per cui l'esito dell'accordo conciliativo è vincolante per tutti i condòmini, anche se dissidenti che, pertanto, saranno tenuti a pa-

gare le spese legali e tutto ciò che è previsto nell'accordo. A tal proposito l'esito raggiunto nel corso della procedura di mediazione condominiale, vincola tutti i condòmini, anche quelli che avevano formalizzato precedentemente il dissenso alla lite ai sensi dell'art. 1132 c.c..

Differente è il caso in cui, per mancato successo della procedura di mediazione, l'assemblea fosse chiamata a decidere se promuovere una lite o resistere ad una domanda. In tal caso, ai sensi dell'art. 1132 c.c., il condòmino dissenziente alla lite avrebbe il diritto di notificare all'amministratore il proprio dissenso entro il termine di legge.

S.T. SERVICE s.r.l.

Servizi per gli Amministratori di Condominio

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

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



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

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

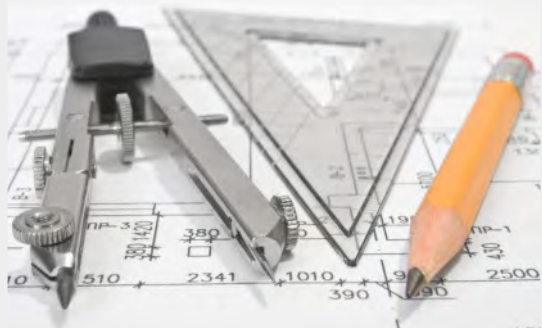
Alcuni consulenti e docenti A.N.AMM.I.

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

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

UFFICIO TECNICO A.N.AMM.I.

Se decidi di avere i migliori...



Contattaci!

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

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

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

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



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

Servizi e soluzioni per il tuo condominio.



Scegli Unoenergy.

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

Unogas diventa
unoenergy

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

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