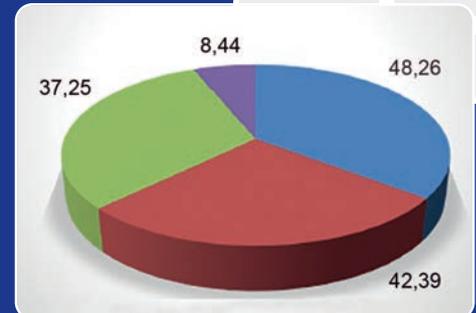


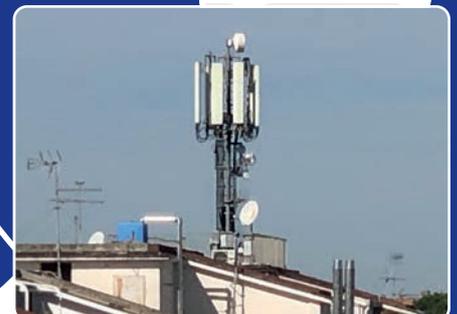
Videosorveglianza: tempi stretti per la denuncia

Nel sondaggio ANAMMI la "vita spericolata" degli amministratori



Riscaldamento centralizzato: i criteri per realizzarlo

Antenne di telefonia mobile: come, quando e perché



Il tuo Sito Web per amministratori di condominio

L'A.N.AMM.I. sempre attenta all'acquisizione di nuovi clienti per i propri associati ha deciso di contribuire attivamente alla crescita professionale dei propri iscritti, dando l'opportunità di creare un sito web dinamico e professionale realizzato ad hoc per amministratori di condominio.

Realizza il tuo sito web ad un prezzo speciale grazie al contributo di € 340 che A.N.AMM.I. eroga ai propri associati.

Scegli lo stile
che ti rappresenta
e personalizzalo
con i tuoi contenuti



Un sito web professionale
in tre semplici passi

1. Scegli il tema
2. Inserisci i tuoi dati
3. Il tuo sito in mano

Per scoprire di più scansiona il
QR code di seguito e vai al sito.



anammi.biottosrl.it

Approfitta subito
della convenzione
tra B8 e A.N.AMM.I.

Il tuo sito in mano a soli

~~€790~~ **€450***

IVA esc

B8 e A.N.AMM.I. insieme per il tuo successo, con una soluzione a portata di tutti.

*offerta disponibile per tutti gli associati A.N.AMM.I. in regola con i contributi associativi.

Editoriale

di Giuseppe Bica
Presidente Nazionale A.N.AMMI.



LE ARMI DELL'ANAMMI CONTRO LA CRISI

La pandemia è ormai alle spalle, ma lo scenario nel quale i nostri professionisti si muovono è ancora molto complicato. Il clima economico, a causa dei conflitti in Ucraina e in Medio Oriente, è all'insegna della preoccupazione e dell'incertezza. L'inflazione non molla la presa e il condominio, letteralmente, ne fa le spese. Come emerge nel sondaggio effettuato presso i nostri associati e pubblicato in questo numero, i timori che la morosità condominiale possa aumentare sono molto forti e fanno temere addirittura che i ritardi nei pagamenti possano crescere del 50%.

Insomma, lo scenario che ci aspetta, come sempre da alcuni anni a questa parte, non è una passeggiata di salute. L'ANAMMI, nell'intento di sostenere i soci, ha presentato un programma di aggiornamento professionale studiato appositamente per dare ai nostri iscritti strumenti utili per contrastare la crisi. Il primo è l'aggiornamento professionale continuato. Al di là dell'obbligo di legge, che va comunque rispettato, l'aggiornamento è uno delle poche armi a disposizione dell'amministratore per mantenere il suo mandato. È vero che i condòmini non sempre capiscono l'impegno dei professionisti, ed è vero che la vicenda Superbonus è ancora un brutto sospeso per molti. Ma la possibilità che, senza l'attestato dell'avvenuta formazione, l'incarico venga meno è tutt'altro che remota, come testimoniano le tante telefonate di verifica che arrivano in Associazione.

Nei corsi per la formazione obbligatoria 2023-24, ampio spazio è stato dato alla mediazione civile, rivista dalla riforma Cartabia, ai poteri dell'amministratore, sia in tempi ordinari che in regime di prorogatio, ai criteri di ripartizione delle spese e alle possibilità di dissenso e querela. Decisamente rilevante anche la parte relativa alla manutenzione degli impianti e alla sicurezza, in cui approfondiamo responsabilità e verifiche periodiche. A questa sezione si aggiungono poi le ultime novità sul riscaldamento condominiale, sulle proprietà individuali, sulle innovazioni, sulla compravendita immobiliare e sulla sopraelevazione. E non finisce qui, perché stiamo studiando ulteriori iniziative di formazione e approfondimento, non teorico ma legato alla concreta realtà professionale.

La formazione obbligatoria si svolge integralmente online, ma in ogni momento è possibile contattarci per dubbi e domande di ogni genere. Poiché il sondaggio, un po' a sorpresa, ci conferma che il condominio, con tutti i suoi pregi e difetti, è vissuto come una comunità dalla maggioranza dei condòmini, l'altro strumento che ci sentiamo di assicurare ai soci è proprio l'appoggio della comunità ANAMMI, che supporta in modo costante i suoi soci. È vero che buona parte della nostra comunicazione corre online, ma abbiamo ripreso a incontrarci in presenza, in occasione di eventi speciali sul territorio, in collaborazione con partners importanti, che possono contribuire a fornire risposte alle esigenze dei nostri soci.

I nostri soci sono amministratori assai richiesti, i condòmini li scelgono per la competenza e la credibilità che dimostrano: è grazie a questo modo vincente di gestire l'attività che abbiamo consolidato la leadership nel settore. Contro la crisi non promettiamo miracoli, ma le armi ci sono. Soprattutto l'ANAMMI c'è, ed è orgogliosa di poter aiutare i suoi soci nella battaglia professionale di ogni giorno.

Sommario

- EDITORIALE: Le armi dell'ANAMMI contro la crisi <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
- Risparmio energetico: da ENEA una guida per gli amministratori <i>di Ida Cecili</i>	3
- Videosorveglianza: tempi stretti per la denuncia <i>di Roberta Odoardi</i>	4
- Sicurezza in condominio: D. Lgs. 81/08 e gli obblighi dell'amministratore <i>di Daniele Re</i>	6
- Condominio: nel sondaggio ANAMMI la "vita spericolata" degli amministratori <i>di Silvia Cerioli</i>	8
- La domotica continua a crescere e presto aiuterà gli amministratori <i>a cura della Redazione</i>	12
- Sì al cappotto termico se non lede il decoro architettonico <i>a cura della Redazione</i>	14
- Antenne di telefonia mobile: come, quando e perché <i>di Roberta Odoardi</i>	18
- Conflitto d'interessi: non si presume ma va sempre accertato <i>a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.</i>	22
- Comproprietari in assemblea: tra moglie e marito non mettere il voto <i>di Roberta Odoardi</i>	26

Rubriche:

Assonews	16
Il parere del legale Riscaldamento centralizzato: i criteri per realizzarlo	20
Il consulente risponde	24
Notizie Flash	28

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. 136/2023

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.

RISPARMIO ENERGETICO: DA ENEA UNA GUIDA PER GLI AMMINISTRATORI

Grazie a fondi europei, è ora disponibile un vademecum con tutte le informazioni per orientare i propri amministrati su interventi e buone pratiche, alleggerendo così le bollette.

Una guida pratica per informare sull'efficienza energetica e sulle concrete possibilità di risparmiare luce e gas, pensata appositamente per gli amministratori di condominio. L'iniziativa arriva dall'ENEA, l'Agenzia nazionale per le rinnovabili e l'efficienza energetica: l'opuscolo, dal titolo *“Consigli per comunicare e diffondere i vantaggi degli interventi di efficienza energetica e ridurre i consumi”*, è scaricabile in formato pdf, dal portale della campagna nazionale *“Italia in Classe A”*. La pubblicazione e la diffusione fanno parte del progetto europeo ENPOR (Actions to Mitigate Energy Poverty in the Private Rented Sector), che vede tra i partner il Dipartimento Unità Efficienza Energetica (DUEE) dell'ENEA.

L'idea è di aiutare i professionisti del settore che, avendo un più facile accesso a tutte le informazioni che riguardano il condominio, possono svolgere un ruolo fondamentale nel far comprendere ai loro amministrati vantaggi di specifici interventi di efficienza energetica. ENEA, in vista del prossimo inverno, propone anche una vera e propria campagna di sensibilizzazione, promossa dagli amministratori di buona volontà, per alleggerire l'impatto delle bollette.

Gli amministratori possono infatti contribuire attivamente alla diffusione all'interno del condominio di informazioni e buone pratiche per ridurre i consumi, ottenere dei risparmi energetici e migliorare il comfort abitativo.

Per queste ragioni, nella guida dell'ENEA ci sono tante indicazioni e suggerimenti per aiu-

tare il proprio condominio ad adottare misure e comportamenti energeticamente più efficienti e ridurre i consumi.

La guida è suddivisa in sei sezioni, moltissimi i temi e le ipotesi da realizzare. Nel dettaglio si forniscono le informazioni tecniche per la determinazione della performance energetica dell'edificio condominiale e pianificazione delle azioni. Inoltre, si dà un quadro esauriente di intervento degli interventi fattibili per rendere più efficiente l'edificio condominiale, come l'isolamento delle pareti con sistema a cappotto, la sostituzione del generatore di calore, il sistema di contabilizzazione e termoregolazione del calore, e la sostituzione degli infissi. Una parte è dedicata alle valvole termostatiche e al cronotermostato. In che modo affrontare economicamente i lavori di efficientamento energetico e quali soggetti, sono coinvolti sono altre due tematiche affrontate dalla Guida in modo puntuale. L'opuscolo, infine, suggerisce anche come lanciare la campagna informativa nei condomini amministrati.

L'ENEA, sempre con il supporto del progetto ENPOR, ha però pensato anche a inquilini e condomini, predisponendo in parallelo

la guida *“Guida per ridurre i consumi e rendere la casa energeticamente più efficiente”*. In questo caso, il vademecum offre un'ampia serie di indicazioni e buone pratiche grazie alle quali è possibile risparmiare energia. Dalle lampadine a Led ai piccoli trucchi per regolare la temperatura di casa, le modalità pratiche per ridurre il peso dei costi energetici ci sono e non sono difficili da applicare.

Per info: <https://italiainclassea.enea.it/filesystemMedia/1/2023/09/adda1a06c33aab15dee06dd8c8852ee1.pdf>

Ida Cecili

VIDEOSORVEGLIANZA: TEMPI STRETTI PER LA DENUNCIA

Le norme sulla privacy impongono che la conservazione delle immagini delle telecamere non superi le 24 ore, prolungabili a 48.

Trascorso questo periodo, devono essere cancellate. In virtù di questa tempistica stringente, il Tribunale di Roma ha respinto la richiesta di risarcimento che un condòmino aveva presentato per il mancato ottenimento delle riprese video da parte dell'amministratore.

Sui tempi di conservazione delle immagini di videosorveglianza, l'attuale normativa fa riferimento al provvedimento del Garante della Privacy dell'aprile 2010 il quale, al punto 3.4 stabilisce la durata della conservazione delle immagini registrate a 24 ore, eventualmente estendibili a 48. Deroga è prevista per le banche e in caso di impianti di videosorveglianza con funzioni di pubblica sicurezza, per i quali il Garante della Privacy ha previsto una conservazione di 7 giorni.

Poiché, quindi, violerebbe, la legge l'amministratore condominiale che, nella sua veste di responsabile del trattamento, non provvedesse alla cancellazione delle riprese video, trascorso il periodo di tempo durante il quale è consentito mantenere copia delle registrazioni, il condò-

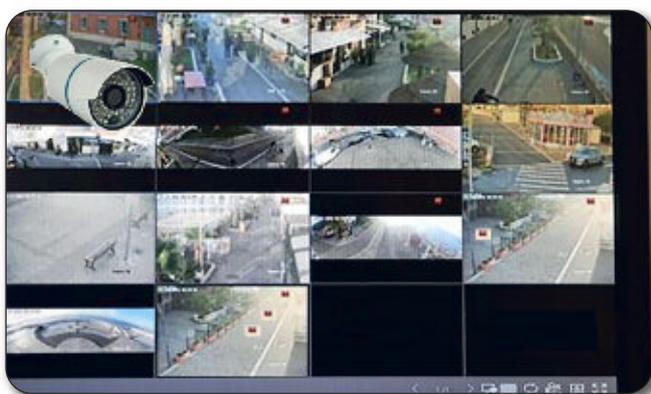
mino di uno stabile dotato di impianto di videosorveglianza delle parti comuni, dovrà prontamente sporgere denuncia all'Autorità Giudiziaria, così che l'amministratore possa mettere a sua disposizione le immagini riprese dal sistema video, al fine di agevolare l'identificazione del colpevole. In tal senso si è espresso di recente, il Tribunale di Roma con pronuncia n. 5998/2023.

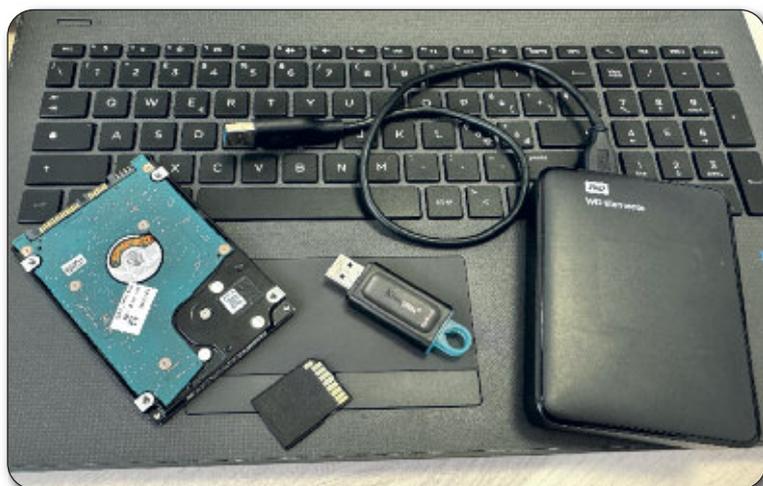
Un eventuale prolungamento delle 24/48 ore può essere, comunque, concesso dal Garante dietro richiesta del privato, il quale potrà richiederlo solo in presenza di reali esigenze di sicurezza che minacciano persone, beni o luoghi, così come nei contesti in cui il limite è di 7 giorni, le eventuali richieste di estensione dei tempi di conservazione delle immagini, devono essere documentate. Non esiste il silenzio assenso e per l'accettazione viene richiesto un riscontro positivo.

In caso di non rispetto dei tempi di conservazione imposti dal Provvedimento del Garante della Privacy del 2010 e, dunque, venga meno l'obbligo di cancellazione, viene applicata una sanzione amministrativa che va da 30.000 a 180.000 euro. Per chi allunga i tempi di conservazione in maniera arbitraria, viene applicata una sanzione pecuniaria che va da 20.000 a 120.000 euro.

In tale contesto normativo si inserisce la vicenda affrontata dal Tribunale di Roma con la pronuncia n. 5998/2023: per evitare furti e danneggiamenti alle cassette postali dei singoli proprietari, l'assemblea aveva deliberato di installare un impianto di videosorveglianza. Al suo ritorno in casa il condòmino si rendeva conto che la sua cassetta della posta, piena di corrispondenza al momento della sua uscita di casa, si ritrovava ad essere vuota al suo rientro.

Da qui la denuncia presentata dal condòmino nei confronti del proprio amministratore, per richiedere il risarcimento dei danni subiti a causa





dell'asserito furto della corrispondenza. In particolare il condòmino lamentava l'inadempimento dell'amministratore in quanto lo stesso, in qualità di responsabile del trattamento e della conservazione delle immagini, non aveva custodito le stesse in maniera conforme, imputandogli, altresì, la responsabilità di non disporre più dell'intero filmato riguardante il periodo in cui sarebbe avvenuta la sottrazione della corrispondenza, filmato necessario per agevolare l'attività dell'Autorità Giudiziaria impegnata a seguito della denuncia pronunciata. Dal canto suo l'amministratore, costituitosi in giudizio, sosteneva che alla richiesta del condòmino si era prontamente attivato alla visione delle registrazioni delle immagini riferite all'arco temporale indicato dal condominio, unitamente al tecnico incaricato della manutenzione dell'impianto,

consegnando all'Autorità le immagini che ritraevano il condòmino all'uscita del portone e il passaggio di due persone che si erano tenute ben lontane dalle cassette condominiali.

Alla richiesta di ottenere le immagini di un arco temporale di un'ora avanzata dal condòmino in citazione, l'amministratore aveva sostenuto di essere impossibilitato, in quanto le registrazioni erano state sovraimpresse sullo stesso disco, considerato il tempo trascorso. La richiesta di ricevere le immagini era stata avanzata

solo dai Carabinieri al momento dell'acquisizione delle sommarie informazioni e mai dal condòmino interessato.

Sia il Giudice di Pace di Roma e il Tribunale poi, rigettavano le domande dell'attore rilevando che il condòmino appellante aveva formalizzato la sua denuncia di sottrazione di corrispondenza a distanza di ben due mesi dal giorno in cui si era verificato il fatto.

Dando soddisfazione all'amministratore di condominio, il Tribunale concludeva acclarando l'impossibilità dello stesso a mettere le riprese disposizione dell'Autorità Giudiziaria, considerato il grave ritardo con cui il condòmino aveva denunciato i fatti.

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

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

SICUREZZA IN CONDOMINIO: D. LGS. 81/08 E GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Garantire la sicurezza di residenti e lavoratori all'interno del condominio è obbligo dell'amministratore, come si evince, ancor prima che nel Testo Unico sulla Sicurezza (D. Lgs. 81/08), nei codici civile e penale. Più in particolare l'art. 40 c.p. *"Non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"*, l'art. 2051 c.c. (Danno cagionato in custodia) *"Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"* e l'art. 2043 c.c. *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto, di risarcire il danno"*.

L'amministratore è tenuto a garantire la sicurezza, curando la tenuta del Registro di Anagrafe Condominiale (RAS), contenente le generalità dei proprietari e degli inquilini, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare e *"ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio"*. L'inottemperanza agli obblighi di cui ai nn. 6, 7 e 9 art. 1130 c.c., costituiscono grave irregolarità. Da qui la facoltà dell'amministratore di procedere all'elaborazione del documento di valutazione dei rischi condominiali, anche senza il consenso dell'assemblea che, in caso di inottemperanza, potrebbe revocarlo.

Sui documenti obbligatori che l'amministratore è tenuto a redigere, occorre operare una distinzione, a seconda delle diverse tipologie: condominio con dipendenti; condominio senza dipendenti ma nel quale operano ditte esterne e condominio senza dipendenti, né ditte esterne.

Nella prima tipologia, ai sensi dell'art. 17 D. Lgs. 81/08, il condominio è considerato alla stregua di un'azienda e l'amministratore assume il ruolo di datore di lavoro. In questo caso, è suo compito effettuare la valutazione di tutti i rischi con la conseguente elaborazione del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).

Nel caso di un condominio senza dipendenti ma nel quale svolgono lavoro ditte esterne, l'amministratore di condominio assumerà il ruolo di *"committente"* e, in quanto tale, sarà sottoposto ai seguenti obblighi, previsti dall'art 26 D. lgs. 81/08: dalla verifica dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi in relazione ai lavori, ai servizi e alle forniture da affidare in appalto o mediante contratto d'opera o di somministrazione, alla fornitura agli stessi

soggetti di dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività.

Spetta al committente, inoltre, coordinare gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze. (art. 26 co. 2 lett. b), promuovere la cooperazione e il coordinamento con l'elaborazione di un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenze (DUVRI), nonché redigere il documento di valutazione dei rischi da interferenze recante una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia della prestazione che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto. (art. 26 co. 3 ter).

Il DUVRI* si compone di varie sezioni: valutazione dei rischi presenti nell'ambiente condominiale; valutazione dei rischi introdotti dall'impresa esterna ed eventuali interferenze; misure di prevenzione e protezione; stima dei costi della sicurezza (anche se pari a zero) e misure in caso di emergenza. La rielaborazione della valutazione dei rischi e dei relativi documenti ad essa correlati (DVR, DUVRI, RAS) deve essere effettuata in caso di modifiche delle modalità operative, dell'organizzazione del lavoro, a seguito di infortuni, di modifiche alle attrezzature e a impianti, modifiche strutturali e di lay-out, modifiche normative. In questo senso, anche il DUVRI è considerato un documento destinato a continuo aggiornamento e dunque *"dinamico"*, come scritto nella Circolare del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale n°24 del 14 novembre 2011.

Oltre agli aggiornamenti necessari in caso di modifiche o cambiamenti, il legislatore ha previsto una rivalutazione dei rischi, con conseguente aggiornamento della documentazione, da effettuare ogni 3 anni tramite specifico sopralluogo.

*Daniele Re
Amministratore Delegato Conhive*

*Pertanto il DUVRI è solo una delle misure previste dalla sicurezza a carico del committente e tratta solo i rischi interferenti. L'attenzione invece va posta anche su tutte le altre misure e valutazioni richieste dalle diverse normative (rischi standard, rischi specifici, comunicazione dei rischi ai fornitori, RAS, etc.) in modo da adempiere e tutelare le proprie responsabilità in modo completo e sicuro.



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

CONDOMINIO: NEL SONDAGGIO ANAMMI LA “VITA SPERICOLATA” DEGLI AMMINISTRATORI

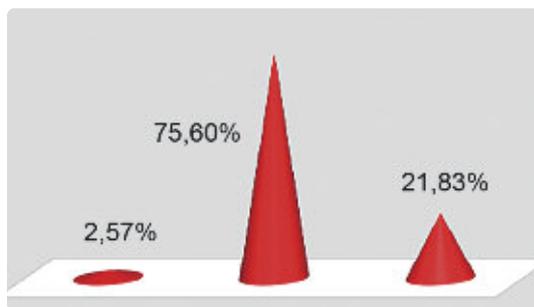
I nostri associati, rispondendo al sondaggio interno, hanno raccontato le criticità che sono costretti ad affrontare nel loro lavoro: morosità, difficoltà di relazione tra vicini, continue lamentele dei condòmini e aggressività.

Vita spericolata quella degli amministratori condominiali, tra social media onnipresenti, lamentele continue e morosità in aumento. È il quadro complicato che emerge dal sondaggio che l'ANAMMI ha effettuato a settembre tra i suoi oltre 13mila iscritti. Poiché il condominio rappresenta il termometro socio-economico d'Italia, l'idea del sondaggio interno nasce proprio nell'intento di mostrare da un lato le difficoltà dei condòmini, dall'altro quelle dei professionisti in quella che, per il 70% delle fa-

1. Qual è l'età media dei condòmini negli immobili amministrati?

Dai 30 ai 40 anni	2,57%
Dai 40 ai 50 anni	75,60%
Dai 60 in su	21,83%

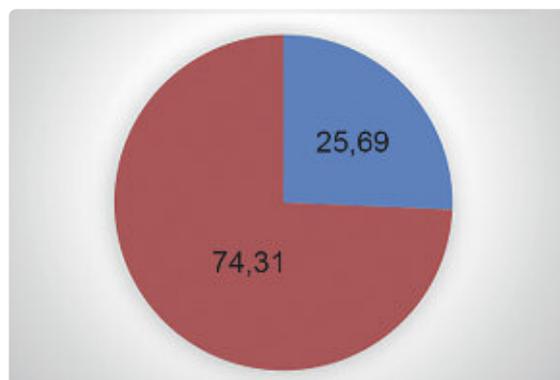
Fonte A.N.AMM.I.



2. In assemblea partecipano più uomini o più donne?

Donne: 25,69%
Uomini: 74,31%

Fonte A.N.AMM.I.



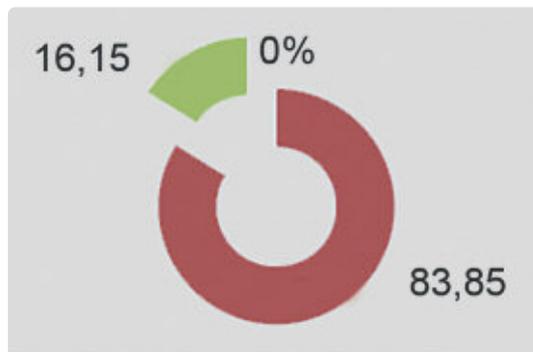
miglie italiane, è la prima comunità di riferimento. La fotografia scattata dai professionisti dell'ANAMMI è sicuramente sincera e mostra un quadro complesso, con il quale gli amministratori dovranno fare i conti nei prossimi mesi.

Un primo dato di rilievo riguarda l'età dei condòmini italiani. La media anagrafica si situa tra i 40 ed i 50 anni, mentre gli ultrasessantenni rappresentano circa un quarto dei condòmini. Appena il 2,57% ha tra i 30 e i 40 anni. Più ampia, invece, l'appartenenza anagrafica dei partecipanti alle assemblee condominiali, che va dai 30 ai 60 anni nell'83% dei casi. In altre parole, anche in condominio, l'Italia non è un Paese per giovani, in virtù delle spese che implica la proprietà di casa. Un altro dato sorprendente riguarda le donne, che sembrano avere poco interesse per le assemblee condominiali: appena il 25,69% contro il 74,31% di uomini.

3. Quale è l'età media di chi partecipa all'assemblea condominiale?

Sotto i 30 0%
 Dai 30 ai 60 anni 83,85%
 Dai 60 in su 16,15%

Fonte A.N.AMMI.I.



Come si spiega? Molto banalmente, potrebbe essere una fuga dalle liti assembleari. Certo è che spesso le donne sono ottime mediatrici e, come più volte sottolineato anche dall'ANAMMI, il fatto che ce ne siano ancora troppo poche alle riunioni di condominio è un danno per tutti.

Qualche nota positiva arriva dalla percezione che i professionisti hanno di quello che, a tutti gli effetti, è il loro habitat lavorativo. Nonostante tutto, il condominio resta una comunità

con pregi e difetti, come afferma il 66,61% degli associati dell'ANAMMI. Al contrario il 33,39% lo ritiene un vero campo di battaglia. Il punto, ha osservato il presidente dell'ANAMMI Giuseppe Bica commentando il report, "è che il mestiere di amministratore non è semplice, ed in alcune aree del Paese è sicuramente più difficile esercitarlo. Tuttavia, dopo la riforma del condominio, competenza e professionalità sono obbligatorie. Ecco perché la maggioranza degli amministratori, pur riconoscendo le criticità, vede nel condominio una comunità, un gruppo sociale".

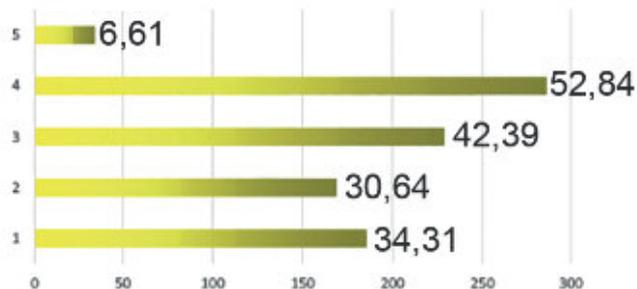
Sorprende in particolare la ridotta partecipazione delle donne alle assemblee condominiali: poco più del 25% contro il 74,31% degli uomini. Come mai? Il motivo va ricercato nella "fuga" dalle discussioni che spesso vengono invece delegate alla popolazione maschile. La critica più diffusa riguarda invece le spese che per i condomini sono sempre eccessive.

Ma come tutte le comunità che si rispettino, le lamentele non mancano. Per il 48% degli iscritti all'ANAMMI, la critica più diffusa riguarda i soldi: "Qui si spende troppo" è lo slo-

4. Quale condomino crea più problemi?

Anziano criticone	34,31%
Giovane ignorante	30,64%
Il condomino moroso	42,39%
Professionista	52,84%
Altro	6,61%

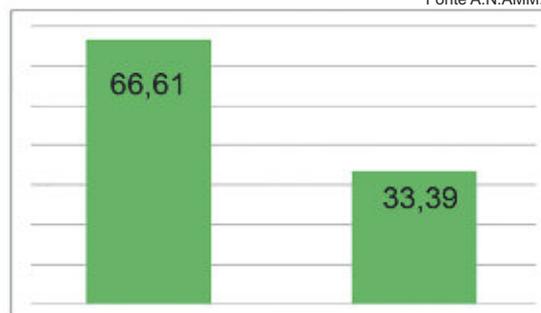
Fonte A.N.AMMI.I.



5. Il condominio, per vostra esperienza è:

Comunità, con pregi e difetti 66,61%
 Un vero campo di battaglia 33,39%

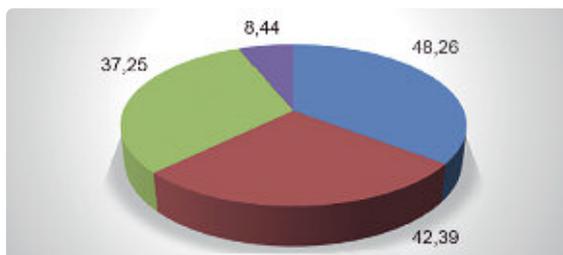
Fonte A.N.AMMI.I.



6. Qual è la lamentela più diffusa?

- Si spende troppo 48,26%
- Nessuno rispetta le regole 37,25%
- Impossibile andare d'accordo con i vicini 42,39%
- Altro 8,44%

Fonte A.N.AMM.I.

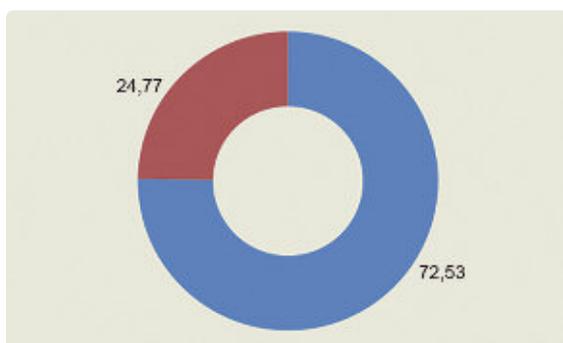


gan preferito dai condòmini. Il 42,39% degli amministratori indica invece il cattivo rapporto con i vicini. “Nessuno rispetta le regole” sintetizza il problema principale del 37,25% degli intervistati. Oltre l’8% di interpellati segnala nello specifico comportamenti scorretti, come il parcheggio indiscriminato, l’acqua dei panni che sgocciola, i cattivi odori. A pesare, secondo i professionisti del settore, è anche una scarsa conoscenza della materia condominiale da

7. Se i condòmini conoscessero meglio la materia condominiale, si lavorerebbe meglio?

- Sì 72,53%
- No 24,77%

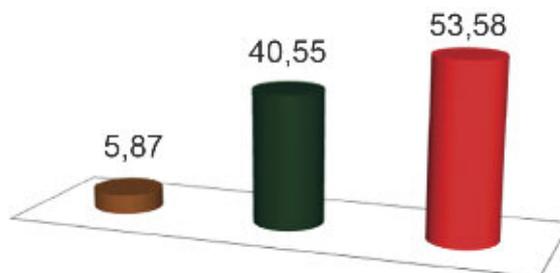
Fonte A.N.AMM.I.



8. Quanto aumenterà la morosità condominiale nei prossimi mesi?

- Dell’80% 5,87%
- Del 50% 40,55%
- Del 20% 53,58%

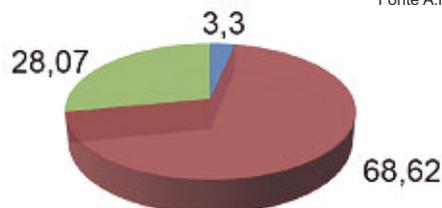
Fonte A.N.AMM.I.



9. Come si sono trasformati i rapporti condominiali dopo il Covid?

- Sono peggiorati 68,62%
- Sono migliorati 3,3%
- Nessun cambiamento 28,07%

Fonte A.N.AMM.I.



parte dei loro amministrati, come attestato dal 75,23% dei soci ANAMMI. Del resto, è una materia in continuo divenire, con una giurisprudenza in costante evoluzione, cui si aggiungono continuamente nuovi temi, legati alle tecnologie e persino al cambiamento climatico.

Ma quale è la tipologia di condomino che crea più problemi all’amministratore? Non ci sono dubbi: il professionista che crede di saperne più dell’amministratore (52,84%) e il condomino moroso (42,49%). Nel primo caso, si crea una competizione spiacevole, che provoca liti in assemblea. Nel secondo caso, la questione è ancora più spinosa: chi non paga, grava con i suoi debiti su chi invece versa regolarmente le

quote, mettendo in difficoltà l'amministratore. Altre due figure problematiche sono l'anziano sempre pronto a criticare (34,31%), e il giovane che non sa convivere con gli altri (30,64%). Per un 6% dei professionisti interpellati, c'è anche "il condominio che crede alla Rete", ovvero chi discute in assemblea sulla base di quanto letto o, meglio ancora, interpretato leggendo qualche articolo sul web.

Il condominio si conferma dunque come il regno della lamentela. Le critiche dei vicini, ormai, non volano da un piano all'altro, ma corrono sui social. Anzi, su un solo social media: Whatsapp, luogo virtuale obbligato della vita in condominio. Alle voci di pianerottolo, insomma, si sono sostituiti i messaggi sulle chat.

Rincari e crisi economica sono la principale preoccupazione degli italiani, anche quando vivono in condominio. Le previsioni dei professionisti non sono ottimistiche, purtroppo i ritardi nei pagamenti aumenteranno. Per il 53,58% dei professionisti interpellati, la morosità crescerà del 20%, per il 40,55% raddoppierà addirittura.

Infine, un dato geografico: le città in cui le problematiche condominiali emergono con più forza sono anche le più grandi. In testa c'è Roma, seguita a breve da Milano e Napoli. A distanza, si fanno notare Torino e Venezia.

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

La certificazione è un obbligo

*Aggiornamento obbligatorio
per amministratori di condominio
dal 9 ottobre 2023 al 9 ottobre 2024*



**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

LA DOMOTICA CONTINUA A CRESCERE E PRESTO AIUTERÁ GLI AMMINISTRATORI

Le nuove tecnologie possono trasformare i condomini tradizionali, con vantaggi evidenti come il risparmio energetico ed una migliore qualità della vita. Per l'amministratore questo significherà nuovi compiti ma anche la possibilità di contare su una serie di soluzioni che possono aiutarlo nel lavoro quotidiano.

Nel futuro del mondo condominiale, le nuove tecnologie avranno sempre più peso. Gli italiani, che nel 70% dei casi sono anche condòmini, mostrano un interesse crescente per tutto ciò che riguarda la domotica. Secondo l'analisi dei trend di mercato di GFK relativa al periodo gennaio-luglio 2023 rispetto agli stessi periodi del 2022 e del 2019 (pre-Covid), il comparto ha rilevato un aumento, rispettivamente, del 12% sull'anno scorso e dell'84,5% sul periodo pre-pandemia.

Quindi lo "smart building", il condominio intelligente tra qualche anno sarà una realtà diffusa e, secondo gli addetti ai lavori, avrà conseguenze positive sia sulla vita dei condòmini sia sul lavoro dell'amministratore. Ma in che modo?

I condòmini possono essere edifici intelligenti, grazie alle soluzioni domotiche ormai ampiamente disponibili sul mercato. I vantaggi sono

numerosi: il risparmio energetico, l'aumento della sicurezza, la crescita del valore immobiliare e una miglior qualità della vita. Vantaggi che si intensificano nel caso in cui ad essere intelligente non è solo il condominio, ma ogni sua unità immobiliare.

Le tecnologie per rendere "smart" gli edifici già esistenti sono principalmente connesse a spazi e cose comuni. Tra queste va segnalata innanzitutto l'installazione di centrali termiche connesse o altri sistemi in grado di monitorare in modo evoluto il consumo energetico e la distribuzione del calore. Questi impianti permettono di intercettare guasti o malfunzionamenti sull'intero impianto condominiale, evitando anche inutili sprechi. I consumi sono sempre sotto controllo e i dati disponibili e analizzabili in qualsiasi momento.

Altra tecnologia importante è quella dei sistemi di "smart lighting" per gli spazi comuni, con sensori di movimento e di presenza, o ancora in grado di rilevare l'intensità luminosa e regolare l'accensione dei corpi illuminanti, sia negli spazi esterni, che in quelli interni comuni, come i vani scala. Di grande rilievo la domotica per la sicurezza, con sistemi di videosorveglianza e allarme condominiali connessi, accessibili in qualsiasi momento anche da remoto e in grado di inviare alert e segnali agli addetti alla sorveglianza.

Sulla stessa linea si collocano anche gli impianti di controllo degli accessi, a completamento delle soluzioni per la sicurezza, ad esempio con l'installazione di serrature smart e con codici alfanumerici in corrispondenza di cancelli o porte di ingresso, sostituendo le chiavi. Va da sé che, in parallelo, sarebbe opportuno introdurre la rete WiFi condominiale, con allacciamento alla fibra ottica, in grado di assicurare una connessione adeguata alle funzionalità installate. Questa scelta, oltre a favorire l'installazione di diverse tecno-



logie domotiche, permette in generale di abbassare anche i costi per singolo condomino. Infine, si potrebbero aggiungere alcune funzionalità, quali la gestione dell'impianto di irrigazione, la predisposizione di sensori per l'antincendio o per allagamenti.

Tutto questo però va gestito con professionalità e grande attenzione. In questo quadro, l'amministratore di condominio assumerebbe il compito di sovrintendere alla manutenzione di questi sistemi intelligenti, coordinando gli interventi e le immancabili riparazioni. Un altro compito caricato sulle spalle dei professionisti condominiali, si potrebbe obiettare. Tuttavia è vero che la gestione di un condominio intelligente è indubbiamente più efficiente e puntuale: l'amministratore può conoscere in tempo reale lo stato di funzionamento di sistemi quali la centrale termica, la videosorveglianza, gli ascensori o l'illuminazione.

I guasti sono intercettati in modo tempestivo, con interventi puntuali, in alcuni casi anche da remoto. Il monitoraggio di ogni sistema, insomma, appare più agevole.

Lo stesso amministratore potrebbe usufruire di un "assistente", ovvero di un vero e proprio software per la gestione delle comunicazioni, che sostituisce soluzioni più tradizionali come la bacheca di condominio o lo scambio di mail. Fantascienza? Di qui a 15 anni, secondo molti ricercatori non soltanto i nuovi immobili saranno costruiti secondo questo modello, ma parecchi condomini tradizionali diventeranno molto "smart". Nell'attesa, è bene ricordare che l'introduzione di tecnologie domotiche così impattanti è da considerarsi un'innovazione, come



ricorda il Codice civile all'art. 1120: "*I condòmini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*".

A cura della Redazione



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



SÌ AL CAPPOTTO TERMICO SE NON LEDE IL DECORO ARCHITETTONICO

Il Tribunale di Sulmona si è espresso su una materia già affrontata in altre pronunce, ricordando che l'isolamento di un edificio non deve pregiudicare le strutture dell'immobile come la qualità estetica ed il diritto di proprietà.

Il tema dell'isolamento dell'involucro edilizio per migliorare l'efficienza degli immobili ed accedere ai benefici dei vari bonus edilizi si arricchisce di un nuovo precedente. L'installazione del cappotto termico esterno in un condominio, può essere invalidata se lede il decoro architettonico dell'edificio, anche se l'approvazione dei lavori è avvenuta con delibera assembleare a maggioranza.

La sentenza è del Tribunale di Sulmona, ma di fatto va ad aggiungersi alle già numerose pronunce degli organi giuridici, quali anche la Cassazione. Il caso portato al giudice vede coinvolto un condominio oggetto di un intervento di riqualificazione energetica che ha comportato l'installazione di un cappotto esterno sulla facciata.



Nonostante i lavori legati al bonus siano stati approvati a maggioranza in assemblea, due condòmini hanno presentato ricorso per annullare l'intervento ritenuto dannoso per due motivi: in primo luogo perché il cappotto termico lede il decoro architettonico della struttura; inoltre l'inserimento di tali pannelli isolanti ha notevolmente ridotto la superficie utile di calpestio dei balconi.

Si entra in un terreno minato "dunque" a cavallo tra l'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche di un immobile e la necessità di non venir meno alla qualità estetica del fabbricato, rischiando anche un eventuale deprezzamento.

Nel caso in questione il Tribunale ha scelto di accogliere il ricorso dei due condòmini, imponendo al condominio il ripristino della situazione iniziale. Prima del cappotto termico infatti, la facciata esterna dell'immobile era rivestita in pietra naturale non levigata ed in mattoni a vista. I pannelli isolanti di conseguenza, hanno deturpato il decoro dell'edificio coprendo queste due finiture considerate di pregio.

L'intervento verrebbe meno all'articolo 1120 del Codice civile che vieta "le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Ma il caso non si esaurisce qui. I due condòmini ricorrenti hanno inoltre sottolineato come i pannelli isolanti inseriti in facciata abbiano compromesso la superficie utile dei balconi. Dove prima era disponibile un balcone con profondità di 62 centimetri, ora con il cappotto termico la profondità passa a 47 centimetri, modificando una proprietà privata senza il consenso dei legittimi proprietari. Un motivo di più per dare ragioni ai due dissenzienti.

A cura della Redazione



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

Sedi A.N.AMM.I.

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

- Corsi di formazione abilitanti (attestazione D.M. n. 140/14);
- Accedere ai 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
VIDIGULFO (PV)
VIGNOLA (MO)
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



FIRENZE

Spese condominiali aumentate per colpa degli affitti breve

Gli affitti brevi a Firenze fanno aumentare le spese condominiali dal 10% al 30%: è uno dei dati che emerge dallo studio di Sunia Firenze, presentato dalla Cgil provinciale.

L'indagine è partita dallo sportello di ascolto del Sunia "Questa casa non è un albergo". Sui condomini analizzati, in centro ma

non solo, la media degli appartamenti destinati ai turisti supera il 50% (minimo 20%, massimo 80%). Queste le lamentele emerse dall'attività di ascolto: rumori a tutte le ore; bivacchi negli spazi comuni; biancheria sporca in attesa di ritiro; più insicurezza (via vai di estranei, condominio permeabile alla strada, principi di incendio); cambiamento del tessuto sociale del quartiere (in giro più turisti che residenti); rifiuti abbandonati; abuso dei servizi (sovraccarico ascensore, più frequenti lavori di manutenzione, aumento interventi spurgo), con conseguente aumento delle spese condominiali.

PORDENONE

Una campagna per migliorare la raccolta differenziata

Fare la differenza, ora anche nella qualità dei rifiuti conferiti. Il Comune di Pordenone insieme a Gea, gestore del servizio e Conai, consorzio nazionale imballaggi, lancia la campagna comunicativa per migliorare la raccolta dei rifiuti con la percentuale di differenziata salita all'86 per cento in città. Un percorso virtuoso che viene agganciato ad un sistema di tariffazione corrispettiva: circa 130 euro all'anno, il costo della tassa rifiuti per una famiglia di due persone a Pordenone. Una campagna comunicativa che utilizzerà video, canali social, e affissioni per istruire sugli errori che spesso vengono commessi nel conferimento dei rifiuti



BARI

Topi: boom di avvistamenti, amministratori in allarme

E' boom di avvistamenti di topi a Bari, non soltanto nei quartieri più vecchi, ma addirittura sul lungomare cittadino. In particolare gli amministratori condominiali hanno messo in allerta il Comune, mettendo a disposizione delle autorità cittadine alcuni video e chiedendo di ripetere gli interventi di derattizzazione, effettuati prima dell'estate.

Non è sicuramente la prima volta che vengono avvistati topi che scorrazzano liberamente sull'arena e sugli scogli - alcuni sono stati visti galleggiare nelle acque marine -, ma leggerlo persino sulle recensioni dei viaggiatori che arrivano in città rappresenta un pessimo biglietto da visita per la città.

CATANZARO

Al via il tavolo sul decoro urbano

Un percorso di ascolto strutturato in tavoli tematici periodici con l'obiettivo di definire il testo di un regolamento quadro sul decoro urbano. È questo l'impegno del Comune di Catanzaro per ridare dignità a spazi esterni e condominiali.

Il programma di lavori andrà avanti attraverso periodici momenti di confronto con le principali realtà del territorio, che possono rappresentare una valida "spalla" operativa nella individuazione delle scelte future dell'amministrazione. Il decoro urbano è un argomento che incrocia diversi settori del Comune, abbracciando l'urbanistica e il patrimonio, così come l'igiene urbana e la polizia locale: l'idea del tavolo è proprio quella di favorire il dialogo tra uffici diversi e poi realizzarla sul territorio.





ANCONA

Accordo con i condòmini per il decoro dei portici

L'amministrazione comunale di Ancona sceglie la via della convenzione con i privati e con gli amministratori di condominio per il decoro di alcune parti di pregio della città, imitando quanto sperimentato con successo dal Comune di Bologna, i cui famosi portici sono Patrimonio dell'Unesco, e rappresentano una tra le attrattive principali della città emiliana.

Ad Ancona la tradizione dei portici è molto sentita e, negli anni, la sua cura si è trasformata in una grande opportunità. In particolare, i portici di piazza Cavour sono da tempo trascurati, ragion per cui l'amministrazione vuole intervenire. Ecco perché il Comune ha deciso di lavorare con gli amministratori di condominio degli edifici che insistono proprio sui portici della piazza più importante di Ancona, per ridare lustro e bellezza a questo punto centralissimo della città.

TORINO

Certificato il primo caso italiano di riqualificazione sostenibile

L'edificio Teodosia di Torino è il primo condominio in Italia che ha ottenuto la certificazione GBC. Un protocollo che è stato ideato e redatto dall'associazione no profit Green Building Council Italia (GBC Italia), che fa parte dell'omonima rete mondiale, per promuovere un approccio orientato alla sostenibilità, con particolare attenzione all'efficienza nell'uso dell'acqua, dell'energia e delle emissioni, all'utilizzo di materiali e risorse riciclate e a basso impatto ambientale, al comfort e alla qualità degli ambienti interni. I lavori di riqualificazione dell'Edificio Teodosia sono iniziati a dicembre 2020 e sono terminati a marzo 2022 e sono stati la prima applicazione in Italia di riqualificazione sostenibile e certificata di un edificio condominiale esistente effettuata secondo il protocollo di sostenibilità sviluppato dall'associazione.



I lavori di riqualificazione dell'Edificio Teodosia sono iniziati a dicembre 2020 e sono terminati a marzo 2022 e sono stati la prima applicazione in Italia di riqualificazione sostenibile e certificata di un edificio condominiale esistente effettuata secondo il protocollo di sostenibilità sviluppato dall'associazione.



SIRACUSA

Contatori d'acqua bersaglio preferito dei ladri

A Siracusa è ormai allarme per i furti di contatori d'acqua in condominio. A presentare la denuncia i residenti che sono rimasti senza acqua per alcuni giorni, furti di contatori dell'acqua in varie zone e condomini della città, ai quali si accompagnano spesso anche atti di vandalizzazione a danno dei collettori idrici. Tra i luoghi oggetto di furto del contatore, figura anche un centro per anziani. Per aiutare i condòmini derubati, la Siam, società pubblica che provvede al servizio idrico sul territorio, invita tutti gli utenti che dovessero subire tale furto o danneggiamento a denunciare immediatamente il fatto alle forze dell'ordine. La denuncia – meglio se corredata da documentazione fotografica dei danni – è indispensabile per riattivare la fornitura, attraverso l'intervento per il ripristino degli impianti colpiti dall'azione illecita di ladri e/o vandali.

Per aiutare i condòmini derubati, la Siam, società pubblica che provvede al servizio idrico sul territorio, invita tutti gli utenti che dovessero subire tale furto o danneggiamento a denunciare immediatamente il fatto alle forze dell'ordine. La denuncia – meglio se corredata da documentazione fotografica dei danni – è indispensabile per riattivare la fornitura, attraverso l'intervento per il ripristino degli impianti colpiti dall'azione illecita di ladri e/o vandali.

CAMPOBASSO

Mastelli dei rifiuti sì, ma con decoro

Con un'ordinanza il Comune di Campobasso ha stabilito che il conferimento dei rifiuti deve avvenire mantenendo il decoro in strade e nei condòmini. Un provvedimento che mira a migliorare il decoro urbano e regolamentare l'uso delle rastrelliere e le modalità di conferimento dei contenitori della raccolta differenziata, finora poco attenta. È infatti abitudine di molti cittadini quella di lasciare in maniera stabile su strade, marciapiedi o rastrelliere, i mastelli del servizio "porta a porta" anche per diversi giorni dopo il loro svuotamento, con gravi disagi per igiene e decoro urbano. Al contrario, i contenitori vanno rimossi non oltre le 24 ore dopo lo svuotamento da parte degli operatori. I vigili urbani e gli ispettori ambientali saranno deputati al controllo e all'accertamento di eventuali comportamenti scorretti da parte degli utenti.

ANTENNE DI TELEFONIA MOBILE: COME, QUANDO E PERCHÉ

La cessione temporanea a terzi di un lastrico condominiale finalizzata all'installazione sul medesimo di un ripetitore di segnale, non si riconduce alla disciplina delle innovazioni. Tuttavia, indipendentemente dalla data del contratto, l'operatore telefonico dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni del caso, manlevando il condominio da ogni responsabilità.

Solitamente gli operatori di telefonia mobile installano ripetitori e antenne sul tetto di immobili di proprietà altrui, stipulando con il condominio in questione un contratto di locazione finalizzato a consentire la collocazione delle loro infrastrutture in spazi comuni, il più delle volte sui lastrici comuni.

In tal modo, l'operatore di telefonia viene quindi autorizzato dall'assemblea condominiale a collocare la propria rete su spazi altrui, e il locatore ne beneficia sotto forma di canone di locazione per l'installazione di ripetitori.

Il settore delle cessioni dei contratti di locazione per telefonia mobile ha avuto inizio nei primi anni 2000 e, da allora, è cresciuto costantemente, soprattutto in quanto la cessione a terzi del diritto di godere della parte comune a fronte di un determinato corrispettivo, generalmente consegue al mancato utilizzo del bene comune.

Nello specifico va sottolineato come la giurisprudenza di legittimità abbia chiarito che i ripetitori telefonici sono da considerarsi beni immobili, al pari di ogni costruzione, di qualunque materiale, che risulta incorporata o unita materialmente al suolo, anche se a scopo meramente transitorio (Cass. n. 679/68). Infatti la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera, non completamente interrata, avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo (Cass. n. 22127/2009).

Tale concetto è condiviso anche dalla giurisprudenza amministrativa e penale, considerato che installare un ripetitore senza la preventiva autorizzazione configura il reato di cui all'art. 44 del Testo Unico dell'Edilizia.

La logica secondo la quale la cessione temporanea a terzi di un lastrico condominiale finalizzata all'installazione sul medesimo di un ripetitore di segnale, non si riconduce alla disciplina delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. va rinvenuta nella considerazione che l'alterazione dello stato dei luoghi derivante dall'ancoraggio dell'impianto al lastrico solare viene realizzata non su disposizione, a spese e nell'interesse del condominio, bensì su disposizione, a spese e nell'interesse del terzo cessionario del godimento del lastrico.

Quindi tale fattispecie non configura un'innovazione, trattandosi di un'installazione ad opera ed a spese di un terzo, di un impianto tecnologico destinato all'utilizzo esclusivo di tale terzo, quindi va trattata come un atto di amministrazione ai sensi dell'articolo 1108, III° co., c.c., che, come tale, richiede per la validità della delibera assunta, le maggioranze di cui al secondo (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, in prima convocazione) e al terzo comma (maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, se in seconda convocazione) dell'art. 1136 c.c., sempre fermi i quorum costitutivi delle rispettive assemblee, in prima e seconda convocazione (Cass. SS.UU. n. 8434/2020).

Ai fini dell'approvazione di un contratto avente ad oggetto la concessione temporanea, a titolo oneroso, della facoltà di installare un ripetitore di segnale sul lastrico condominiale, non è necessario il consenso di tutti i condòmini, nel caso in cui tale concessione trovi titolo in un contratto che non abbia ad oggetto il trasferimento o la costituzione di diritti reali e non at-



tribuisca un diritto personale di godimento di durata superiore a nove anni. In quest'ultimo caso, infatti, se il contratto che il condominio andrà a stipulare avesse una durata superiore ai 9 anni, la deliberazione dovrà essere assunta all'unanimità, ai sensi dell'art. 1108, III° co. c.c..

Necessario rispettare anche i limiti previsti dall'art. 1120 ult. co, c.c.: *“Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino”*.

Resta inteso che, indipendentemente dalla durata del contratto, l'operatore telefonico dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni del caso, manlevando il condominio da ogni e qualsiasi responsabilità. Secondo il D. Lgs. n. 198/2002, infatti, l'autorizzazione per la posa dei ripetitori, è di competenza dei Comuni, mentre il controllo e la vigilanza sugli impianti sono affidati all'Arpa, l'Agenzia regionale per la protezione ambientale. Dette autorizzazioni sono determinanti, tanto che secondo la giurisprudenza più recente, il canone locatizio inerente all'installazione di antenne telefoniche sul tetto del condominio deve essere corrisposto soltanto una volta ottenute le relative autorizzazioni, costituendo, il rilascio queste ultime, una vera e propria condizione sospensiva dell'efficacia del contratto di locazione (Cass. sent. n. 14754/2019).

Quanto all'eventuale riduzione del valore delle singole unità immobiliari presenti in Condominio da alcuni paventata, occorrerà valutare almeno due diversi aspetti: il primo, relativo all'estetica, che peraltro dovrebbe essere già stato oggetto di valutazione in sede di delibera assembleare, ai sensi dell'art. 1120 c.c. succitato; il secondo, legato agli eventuali rischi per la salute.

A tal proposito si precisa che alcuni studi hanno dimostrato che le onde elettromagnetiche prodotte dalle antenne si propagano in ampiezza e non in verticale, quindi è preferibile vivere nello stabile al di sopra del quale è installata l'antenna piuttosto che negli edifici vicini, per le caratteristiche tipiche del lobo di emissione dell'antenna stessa. Gli abitanti dei condomini limitrofi possono opporsi all'installazione dell'impianto solo ed esclusivamente se l'autorizzazione rilasciata dal Comune è irregolare o se le emissioni superano i limiti di quelle consentite. Di ciò, in entrambi i casi, dovrà farsi carico l'operatore, manlevando il condominio come già sopra indicato.

Infine, non trascurabile l'aspetto economico, particolarmente interessante, soprattutto per quei condomini con un numero esiguo di partecipanti che vedrebbero ripartito il canone di locazione secondo le quote millesimali di proprietà spettanti a ciascun condòmino.

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



RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO: I CRITERI PER REALIZZARLO

Con una recente ordinanza, la Suprema Corte ha chiarito come il singolo condomino può separare il suo impianto da quello condiviso. Due i presupposti: l'inesistenza di squilibri di funzionamento e nessun aggravio di spesa a carico degli altri proprietari.

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione è intervenuta per chiarire la questione relativa al distacco del condomino dal riscaldamento centralizzato (ordinanza Corte di Cassazione civile n. 26185/23, depositata in data 8 settembre 2023).

Appare opportuno, prima di esaminare l'interessante e peculiare caso di specie affrontato dalla Corte di Cassazione, chiarire preliminarmente in via generale attraverso quali modalità



possa avvenire il distacco da parte di un condomino dal riscaldamento comune condominiale.

Anzitutto l'impianto di riscaldamento centralizzato va considerato come un bene comune condominiale ai sensi dell'art. 1117 comma 1, n. 3 del codice civile. A titolo di completezza si evidenzia che possono essere considerati beni comuni sia la caldaia e i connessi apparati, sia le tubature fino al punto di diramazione alle unità immobiliari private dei condomini.

In considerazione del fatto che l'impianto di riscaldamento è un bene comune, ne consegue che ogni condomino ha diritto a ricevere dall'impianto centralizzato un sufficiente ed uniforme calore e, altresì, che la ripartizione delle spese di riscaldamento tra i condomini avvenga in base ai millesimi di proprietà generale.

La questione relativa al distacco dall'impianto condominiale comune inizialmente è stata affrontata esclusivamente a livello giurisprudenziale e soltanto con la riforma del Condominio è stata disciplinata la questione con l'art. 1118 del codice civile modificato dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220. Secondo l'articolo 1118, comma 4°, del codice civile, "il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Alla luce del summenzionato arti-

colo il distacco dal riscaldamento centralizzato si può richiedere purchè siano sussistenti due presupposti, come espressamente indicato nell'articolo summenzionato, ovvero che non si crei un notevole squilibrio di funzionamento dell'impianto e, altresì, che non si configuri un aggravio di spesa per gli altri condomini

Il singolo condomino in presenza dei due presupposti di cui sopra è legittimato a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, senza necessità di autorizzazione o approvazione assembleare. Chi intende staccarsi dall'impianto centralizzato, come evidenziato dalla giurisprudenza, è tenuto a richiedere la perizia di un termotecnico abilitato e a trasmettere la perizia all'amministratore di condominio per l'accertamento della sussistenza dei presupposti di legittimità.

A questo punto si possono esaminare le argomentazioni e le motivazioni enunciate dalla recedente ordinanza, al fine di comprendere appieno la "ratio" giuridica dell'istituto alla luce del peculiare caso di specie esaminato.

Nel caso di specie esaminato nell'ordinanza della Corte di Cassazione n. 26185/23, depositata in data 8 settembre 2023, il condomino distaccatosi aveva contestato alcune richieste di pagamento pervenute da parte del condominio. Nel corso del giudizio è emerso non soltanto che il distaccato doveva pagare le spese condominiali, ma che aveva causato altresì un danno al condominio, creando un aggravio di spesa per gli altri condomini dal momento che non aveva installato un proprio impianto autonomo ed aveva invece usufruito del calore prodotto dai radiatori degli appartamenti contigui.

Il condomino distaccatosi, nel caso di specie sottoposto all'attenzione della Corte di Cassazione, non aveva ridotto le spese per gli altri condomini, ma presumibilmente le aveva fatte aumentare in quanto beneficiava della posizione del suo appartamento che traeva calore dall'immobile sottostante e soprastante. La "ratio" ri-



cavata dal ragionamento della Corte di Cassazione è che il condomino distaccatosi in mancanza di un proprio impianto termoautonomo continuava a usufruire del calore prodotto dai radiatori degli altri appartamenti, finendo per appesantire i costi di questi ultimi. Nel caso di specie presumibilmente il condomino distaccante era evidentemente ubicato come posizione al centro dell'edificio e non ai piani bassi o alti del fabbricato, continuando dunque ad usufruire del calore prodotto dai radiatori degli altri appartamenti.

La Corte di Cassazione, nelle argomentazioni della sentenza, specifica anche che, in ogni caso, il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo, come ad esempio quelle di sostituzione della caldaia, perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare

In conclusione, nel peculiare caso di specie esaminato dalla recente ordinanza del 2023, è considerato illegittimo il distacco dal riscaldamento centralizzato se il singolo condomino "separatista" non diventi termoautonomo: ovvero quando l'interessato non provveda a installare un proprio impianto termico.

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

CONFLITTO D'INTERESSI: NON SI PRESUME MA VA SEMPRE ACCERTATO

La Cassazione ha chiarito che l'incompatibilità tra ruoli detenuti dal professionista debba essere ampiamente documentata. Quindi, nel caso di delibera condominiale, se l'amministratore di condominio presenza all'assemblea, ma non vi partecipa all'assemblea e non ha diritto di voto, non si ravvisa alcun conflitto di interessi.

La Cassazione, con la recente ordinanza n. 12377 del maggio 2023 è tornata a fare chiarezza sull'esistenza o meno di un conflitto di interessi tra amministratori e condominio.

La vicenda trae origine dall'impugnativa di una delibera assembleare da parte di un condòmino, nella parte in cui la stessa decideva di affidare l'esecuzione di lavori condominiali di manutenzione straordinaria della pavimentazione e della rete fognaria ad una società di cui l'Amministratore condominiale faceva parte, rivestendone sia la qualifica di socio, che amministratore unico. Il condòmino, sosteneva, infatti, che l'amministratore per tale qualifiche,



risultava essere chiaramente portatore di un interesse personale in conflitto con quello condominiale.

Secondo la Corte di Cassazione, che si è pronunciata con l'ordinanza n. 12377, il conflitto di interessi che la legge, a determinate condizioni, prende in considerazione come causa di annullamento della deliberazione assembleare è quello rinvenibile tra coloro che, partecipando al voto, concorrono alla formazione della volontà collettiva, mentre deve escludersi la configurabilità di tale conflitto con riguardo all'amministratore di condominio, atteso che quest'ultimo presenza ma non partecipa all'assemblea e non ha diritto di voto, salva l'ipotesi che sia egli stesso condòmino.

La Suprema Corte, quindi, ha ritenuto infondato il motivo di impugnativa, ritenendo esclusa la configurabilità di una situazione di conflitto di interessi tra il Condominio ed il suo amministratore, socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori deliberati dall'assemblea. Nel processo, infatti, non era stata documentata alcuna deduzione circa l'influenza che l'amministratore avrebbe esercitato sui votanti al fine di orientarne le scelte e di determinarne un vizio di volontà dell'assemblea.

Anche in precedenza la giurisprudenza si è espressa su di un caso simile, ritenendo che *“in tema di deliberazioni dell'assemblea di condominio, nella specie relativo ad edificio destinato all'esercizio di attività imprenditoriale, non dà luogo, di per sé, a conflitto di interessi la coincidenza, in capo ad uno dei partecipanti al voto, delle posizioni di condòmino di maggioranza, amministratore del condominio e gestore dell'impresa ivi esercitata, non determinando tale situazione, caratterizzata dalla compresenza di distinti rapporti, una sicura incompatibilità con gli interessi degli altri condòmini alla corretta amministrazione del condominio”*. Cass. n. 13011/2013).



Da qui si trae un principio di ordine generale: per sentirsi dichiarare l'incompatibilità tra le due funzioni non è sufficiente a prospettare la potenzialità del conflitto ma ne occorre la prova a carico dell'attore.

La Suprema Corte afferma che il conflitto di interessi e dal quale può discendere l'annullamento della delibera assembleare è quello rinvenibile tra coloro che, partecipando al voto, concorrono alla formazione della volontà collet-

tiva. Se l'amministratore di condominio presenzia all'assemblea, ma non partecipa, quindi, a questa e non ha diritto di voto, non si ravvisa alcun conflitto di interessi.

Eccezione è il caso in cui l'amministratore sia anche condòmino, ossia il suo voto confluisce nella volontà collettiva.

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



Dovendo recedere per volontà dei condòmini da un contratto sottoscritto dal precedente amministratore con una ditta di manutenzione degli ascensori, nella clausola compare che se il cliente è considerato consumatore secondo la legge vigente si applica una aliquota di penale del 50% anziché del 100%. Il condominio può essere considerato consumatore?



Ormai una nutrita giurisprudenza considera il Condominio, quale ente di gestione autonomo, un'organizzazione alla quale si estende a tutti gli effetti, nei contratti che stipula, la disciplina del codice del consumo. Pertanto, ad esempio, nei contratti di appalto o nei contratti di fornitura di servizi, il condominio è considerato un consumatore e non un'impresa o un'associazione.

Da ultimo, in tal senso, si è espressa la Corte d'Appello di Milano, con la sentenza n. 231 del 25 gennaio 2022, secondo la quale il condominio, pur non essendo una persona giuridica in senso stretto, può comunque essere considerato un soggetto giuridico autonomo, con la conseguenza che sono ad esso applicabili le norme a tutela dei consumatori quando stipula un contratto con un'impresa.



I condòmini mi chiedono chi paga la sostituzione del portone condominiale e se sono tenuti al pagamento anche i due condòmini che hanno l'entrata individuale con ingresso proprio. Preciso che dall'entrata condominiale non vi è accesso ad alcun lastrico solare comune.

Presupposto implicito per la risposta è che i due condòmini abbiano l'appartamento facente parte del fabbricato condominiale e, quindi, sottostante al tetto comune, a prescindere dall'accesso o meno da pianerottolo.

Ciò premesso, giova evidenziare che, ai sensi dell'art. 1117, comma 1 c.c., il portone di ingresso al fabbricato condominiale è considerato parte comune, in quanto facente parte della facciata. L'art. 1117 ammette l'eccezione alla presunzione di bene comune, ma tale esclusione deve essere espressamente contenuta nel titolo, ossia nell'atto di vendita oppure dal regolamento di condominio di natura contrattuale (ossia allegato a tutti i rogiti di compravendita). Se così non fosse, a prescindere dall'utilizzo o meno, anche i condòmini con accesso autonomo sono tenuti a concorrere alle spese secondo i millesimi di proprietà. Tanto si evince dagli orientamenti giurisprudenziali che hanno affrontato identico caso rispetto ad unità ad uso commerciale, facenti parte del condominio, con ingresso autonomo. In tal senso la Corte d'Appello di Milano, 03/07/1992 ha specificato che *"anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada debbono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale (nella specie: portone, moquette e passatoia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condòmini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi"*.

Si è provveduto a sostituire una griglia di raccolta delle acque piovane nel piano parcheggi (piano pilotis, parcheggio privato ad uso pubblico); tale griglia è superficiale nel senso che non attraversa il solaio, sopra ci sono gli appartamenti, di sotto i garage dei condòmini: il sottoscritto ha suddiviso la spesa per millesimi generali di proprietà. È corretto o bisognava dividere diversamente?



La regola generale prevista dall'art. 1123 c.c. prevede che le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi

nell'interesse comune sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se la ripartizione della spesa per la manutenzione delle griglie non è stata oggetto di formali contestazioni da parte dei condomini nelle tempistiche previste dalla legge la stessa si può considerare validamente approvata.

La legge prevede la possibilità del dissenso alle liti qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda, separando in caso di soccombenza la propria responsabilità dal resto del condominio. In caso di lite passiva, se tutti i condòmini esercitano questa facoltà, chi paga poi le spese in caso di soccombenza?



La *ratio* del "dissenso alla lite" disciplinato dall'art. 1132 c.c. è quella di separare la propria responsabilità in ordine ad una lite che la maggioranza dell'assemblea promuove (lite attiva) o alla quale si oppone (lite passiva).

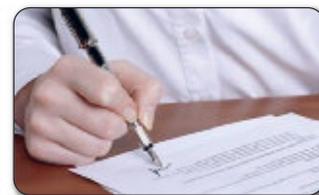
In questo secondo caso quindi i condomini che esprimono il loro dissenso si oppongono alla volontà della maggioranza di resistere giudizialmente alla richiesta di controparte. Presupposto di tale istituto, quindi, è la delibera da parte dell'assemblea in merito alla resistenza in una lite.



Il revisore che l'assemblea può nominare per far verificare la contabilità del condominio menzionato nell'art. 1130-bis cc, può essere un normale amministratore di condominio o per essere nominato revisore dall'assemblea bisogna avere una particolare qualifica dedicata?

L'art. 1130 bis c.c. prevede esplicitamente che l'assemblea condominiale possa – in qualsiasi momento - decidere di nominare un professionista per verificare la contabilità del condominio. Detto revisore nominato dall'assemblea non deve possedere particolari requisiti e/o competenze professionali (anche se è preferibile affidarsi ad un professionista in possesso delle necessarie competenze tecnico-contabili). A differenza del revisore nominato dal Giudice, il revisore condominiale, di norma, deve limitarsi ad un controllo di congruità e fondatezza dei bilanci già in essere, mentre potrà spingersi ad un controllo anche di legittimità solo in caso di bilanci inesistenti o non ancora approvati.

In sede di assemblea il presidente non si è accorto di una delega effettuata da un figlio di un proprietario ad un altro condòmino. Essendo stata fatta da un soggetto che non risulta titolare di nessun diritto la stessa delega è nulla di fatto? Non avendo ancora inviato il verbale si può eliminare tale nominativo dalle votazioni?



Quando in assemblea partecipa un soggetto a cui non è stata conferita una delega valida, l'attività posta in essere dal falso rappresentante nell'ambito dell'assemblea è inefficace nei confronti dello stesso condòmino, che, pertanto, sarà considerato assente e potrà impugnare le deliberazioni adottate nella stessa assemblea. Preme precisare che l'operato del falso delegato nel corso dell'assemblea è inefficace nei confronti del solo delegante fino ad un'eventuale ratifica di questi; come evidenziato da giurisprudenza di legittimità la suddetta inefficacia è rilevabile solo su eccezione del condòmino pseudo-rappresentato (Cass. civ. n. 4531/03) che potrà, però, ratificare il suo operato.

Per quanto riguarda il profilo assembleare la presenza del procuratore senza delega inoltre, potrebbe inficiare la valida costituzione dell'assemblea in riferimento alla formazione del quorum costitutivo.

Per ovviare a detta problematica si dovrà verificare se in assemblea si sia ugualmente raggiunto il quorum richiesto anche escludendo dal computo le quote del condòmino "falsamente" rappresentato (Cass. civ. n. 11943/03).

COMPROPRIETARI IN ASSEMBLEA: TRA MOGLIE E MARITO NON METTERE IL VOTO

L'avviso di convocazione per la riunione condominiale va inviato a tutte le persone cui appartiene la singola unità immobiliare. Tuttavia, la giurisprudenza è unanime nel ritenere che i comproprietari mantengono il potere individuale di impugnare le deliberazioni, anche qualora si tratti di coniugi.

La comproprietà immobiliare comporta una comunione del bene, dalla quale discende il diritto per entrambi i proprietari di usufruire dell'immobile e la responsabilità di gestione dello stesso.

Qualora un'unità immobiliare sia in comproprietà tra più persone, è pacifico che l'avviso di convocazione all'assemblea vada inviato a tutti i comproprietari, ad eccezione del solo caso di convivenza. Nello specifico, nel caso di coniugi in comunione dei beni, l'avviso di convocazione può essere unico, indirizzato ad entrambi presso la loro stessa residenza.

Tutti e due i coniugi hanno diritto a partecipare all'assemblea, ma solo uno di questi potrà votare in rappresentanza anche dell'altro. Più in generale, quindi, spetta ai comproprietari nominare, tra loro, uno che esprima la volontà comune, o, eventualmente, decidere di conferire delega a terzi.

Secondo la giurisprudenza prevalente, il comproprietario che partecipa all'assemblea di condominio anche per conto degli altri, non ha necessità di apposita delega scritta, in quanto ciascun titolare dell'unità immobiliare ha poteri di gestione ordinaria riconosciutigli dalla legge, tra i quali il diritto di voto (Corte d'Appello di Milano, sent. n. 1891/2020; Corte d'Appello di Palermo sent. n. 368/2021.) Infatti, fra i comproprietari esiste un rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi è legittimato a compiere atti di ordinaria amministrazione, ivi comprese la partecipazione all'assemblea, esperibili senza apposita delega.

Così come un comproprietario non necessita di delega specifica per rappresentare l'altro o gli altri comproprietari, lo stesso non può chiedere l'annullamento della delibera qualora il comproprietario rappresentante, che ha partecipato all'assemblea, abbia espresso voto favorevole. (Trib. Verbania, sent. n. 513/2020).

Nell'ambito dell'eventuale impugnativa della delibera assembleare ogni comproprietario è però legittimato a proporre impugnazione della delibera dell'assemblea, anche se l'altro o gli altri non concordano. Infatti al singolo è riconosciuto il potere individuale di impugnativa, ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. sent. n. 1830/2000; Cass. sent. 8116/1999).



Nel caso di immobile facente parte di una comunione legale coniugale o, più in generale, di comproprietà, opera l'art. 180, co. 1, c.c., sulla cui base la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta ad entrambi i coniugi disgiuntamente.

Ognuno mantiene, quindi, una propria legittimazione ad esperire qualsiasi azione volte alla



tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, fra le quali rientrano anche le impugnazioni delle deliberazioni condominiali che si assumono pregiudizievoli alla sicurezza o al decoro del fabbricato o all'uso delle parti comuni, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. n. 18123/2013; Cass. n. 4856/2009; Cass. n. 22891/2007).

Questo orientamento è stato di recente ribadito

dalla Cassazione con sent. n. 27772/2023. Alla base della vertenza vi era un'impugnativa di delibera condominiale da parte di due coniugi, comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio, avente ad oggetto l'accantonamento dei fondi per la realizzazione di alcuni interventi di impermeabilizzazione dei box.

A seguito della sentenza sfavorevole della Corte d'Appello che, confermando la sentenza del Tribunale, aveva evidenziato come la mancanza all'ordine del giorno dello specifico argomento della costituzione del fondo spese, avesse impedito alla condòmina, di fatto, non solo di valutare per tempo quale posizione assumere sulla questione, ma anche di esprimere indicazioni al marito comproprietario, presente in assemblea circa la decisione da prendere, il condominio ricorreva in Cassazione. La Suprema Corte, ancora una volta, ha inteso garantire continuità al principio più volte espresso dalla giurisprudenza di legittimità, per cui qualora un'unità immobiliare appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo voto, ma, allo stesso tempo, tutti i comproprietari devono essere singolarmente convocati e, soprattutto, mantengono il potere individuale di impugnarne le deliberazioni.

*Dr.ssa Roberta Odoardi
socio A..AMM.I. n. 1949*

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.**



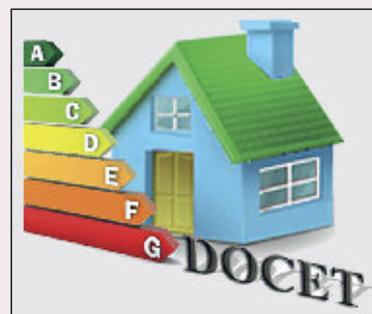
Fac-simile della targa: dimensioni reali 18,5x11 cm., in alluminio

NOTIZIE FLASH



Dall'ENEA il nuovo software certificato per l'APE

È disponibile la nuova versione di DOCET, il software semplificato per la certificazione energetica degli edifici residenziali, realizzato dall'ENEA, l'Agenzia nazionale per le rinnovabili e l'efficienza energetica, e destinato agli addetti del settore edilizio in collaborazione con Cnr - Istituto per le Tecnologie della Costruzione. L'applicativo, utilizzabile per immobili con superficie fino a 200 mq non soggetti a ristrutturazioni importanti, consente la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il documento che certifica la prestazione e la classe energetica di un immobile indicando gli interventi migliorativi ed economicamente più convenienti.



Tra le novità presenti, la possibilità di personalizzare ulteriormente la descrizione dell'immobile con la richiesta di input aggiuntivi per migliorare la caratterizzazione delle superfici trasparenti per il calcolo degli apporti solari. Nella nuova release sono stati inoltre aggiornati i costi unitari dei combustibili. Secondo il 'IV Rapporto annuale sulla certificazione energetica degli edifici' realizzato sulla base di circa 1,3 milioni di attestati di prestazione energetica (APE) la certificazione energetica degli edifici appare in crescita. Migliora inoltre l'efficientamento degli immobili. Il report evidenzia infatti una diminuzione percentuale degli immobili nelle classi energetiche peggiori F e G (-3,7%), a fronte di uno speculare aumento di quelli nelle classi più performanti A4-B (+3,7%). Tuttavia, la distribuzione per classe energetica conferma che circa il 55% dei casi censiti sono caratterizzati da prestazioni energetiche basse (classi F-G).



Fiaba day: il bonus 75% essenziale per l'accessibilità in condominio

“L'accessibilità è un diritto, non un privilegio”. Fiaba Onlus, la Fondazione per l'abbattimento delle barriere architettoniche, lo ripete da oltre vent'anni e lo ha ribadito, con forza, anche durante il XXI Fiabaday, la Giornata nazionale per l'abbattimento delle barriere architettoniche che si è svolta lo scorso 1° ottobre a Roma, in piazza Co-

lonna. Organizzata, ogni anno, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei ministri, Fiabaday è una giornata simbolo per parlare di quotidianità che può fare la differenza per rendere il mondo accessibile a tutti. E proprio su proposta di Fiaba è stato introdotto, con la legge di Bilancio 2022, il bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Una detrazione che, come è stato spiegato durante l'evento del 1° ottobre, sarà rinnovata fino al 2025, in modo da rendere sempre più accessibili abitazioni e condomini.



Per legittimare il nuovo vano sul terrazzo non basta la delibera condominiale

La realizzazione su un terrazzo di un manufatto in cemento e legno, munito di tettoia e finestra, non può essere considerato come pertinenza o intervento di manutenzione ordinaria, ma rientra fra gli interventi di ristrutturazione edilizia “*pesante*” che necessitano di permesso di costruire. Lo ha precisato il TAR Lazio, con la sentenza del 9 ottobre 2023, n. 14871, nella quale ha ritenuto legittimo l’ordine di demolizione impartito su un manufatto abusivo di circa 17 mq, che aveva portato alla creazione di un vano su una terrazza. Il tutto in assenza assoluta di titolo edilizio. Secondo i ricorrenti, il volume oggetto di contestazione era stato realizzato previa autorizzazione dell’assemblea condominiale; sarebbe stato un intervento di manutenzione ordinaria realizzato sul terrazzo di proprietà esclusiva e, anche quando fosse qualificabile in termini di “*nuova costruzione*”, non sarebbe neanche stato assoggettabile a permesso di costruire. Secondo l’amministrazione del Comune interessato, invece, si trattava di un manufatto comportante lo stabile uso abitativo di uno spazio prima destinato a terrazza, con conseguente variazione degli standard urbanistici e alterazione del carico gravante sulla zona.

Fotovoltaico: nuove competenze professionali cercasi

Il fotovoltaico è uno dei settori chiave nel processo di transizione energetica dell’Unione Europea e registra numeri in continua crescita, generando risultati estremamente positivi anche in termini occupazionali. Quello che manca, però, sono le competenze e, di conseguenza, i professionisti preparati. A evidenziarlo è il rapporto realizzato da SolarPower Europe, l’associazione europea dell’industria solare fotovoltaica, secondo cui il personale impiegato in questo comparto ha registrato nel corso del 2022 un incremento del 39%, arrivando a contare più di 648mila unità. Un dato che supera quello del 2021, anno in cui il comparto si era fermato a quota 466mila. Nello specifico gli esperti di Solar Power Europe individuano una serie di punti chiave da affrontare per garantire la forza lavoro solare di cui l’Europa ha bisogno. Tra questi ci sono valutazioni nazionali delle lacune di competenze, campagne di comunicazione ed educazione sui lavori dei “*colletti verdi*” e formazione specializzata per i professionisti interessati.



Geometri, professione in crescita

Gli aspiranti geometri sono in aumento. Lo ha evidenziato il presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati – CNGeGL, Maurizio Savoncelli. Il “*mestiere*” del geometra libero professionista, che spesso prelude all’attività di amministratore di condominio, ha ancora successo tra i giovani: i candidati alla sessione di abilitazione 2023 sono 3.136, con un notevole incremento rispetto ai due anni precedenti (2.962 nel 2022 e 2.335 nel 2021). Savoncelli ricorda poi che “*il tasso medio dei promossi si è attestato attorno all’80% dal 2020, ci auguriamo che si riesca a mantenere una soglia così alta e, con essa, il numero dei potenziali nuovi iscritti all’albo*”.

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, conseguito con A.N.AMM.I..

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



A.N.AMM.I.

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

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

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.

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

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

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

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 | [f](#) [in](#) [@](#)

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