

137

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





La spesa effettuata in urgenza non si discute

Riscaldamento: anche se funziona male si paga





Convocati in assemblea via mail: ecco quando è legittimo

Se la musica è fuori orario per i vicini suona stonata





Sito Web 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.

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

Il tuo sito in mano a soli

£790 €450°

IVA esc



anammi.biottosrl.it

Editoriale

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



VUOI SBARCARE SUL WEB? LO PUOI FARE CON L'ANAMMI

L'online è ormai entrato nella nostra vita quotidiana e tutto, persino la formazione professionale e l'aggiornamento periodico dei professionisti si basa sulla modalità digitale. Per questa ragione, negli ultimi anni, l'ANAMMI ha puntato con grande convinzione sugli strumenti informatici. A darci una spinta ulteriore è stata la pandemia, ma si è trattato di un'accelerazione, perché ci stavamo già attrezzando per venire incontro alla domanda dei nostri associati.

Oggi non possiamo più farne a meno. Tramite smartphone e computer, gestiamo molte attività della nostra professione. Ormai la formazione di base passa attraverso corsi in streaming, che consentono di ridurre tempi e costi. L'aspirante amministratore può scegliere così quando e dove studiare. Identico ragionamento vale per l'aggiornamento obbligatorio, come stabilito dal DM140 del 2014. Ciò non significa rinunciare al contatto umano, ma snellire procedure e adempimenti spesso gravosi.

Tuttavia, una volta avviata l'attività, il professionista deve contare su un suo spazio sul web, in cui presentare se stesso e le sue capacità professionali. Inoltre, sul sito i condòmini potranno tenersi aggiornati sulla situazione del loro immobile. Su questa linea, l'ANAMMI ha deciso di sostenere i soci investendo direttamente sulla loro presenza online. L'Associazione sta già fornendo ai soci interessati un contributo per la realizzazione del sito, oppure per il suo restyling. A creare o a ristrutturare il sito, sarà una società specializzata, la B8 srl, che, in qualità di nostra partner, provvederà a soddisfare le richieste degli associati.

Per l'ANAMMI, questo è uno sforzo importante, ma che a nostro parere è essenziale mettere in campo. Se non sei su Internet, non esisti. L'Associazione vuole fare proprio questo: aiutare i professionisti associati ad esserci, cogliendo così tutte le opportunità di lavoro in un momento storico complicato.

Del resto, sappiamo bene che oggi tutto passa per la Rete: dalla scelta dell'elettrodomestico al regalo per bambini, l'italiano medio si collega per capire, scoprire, confrontare costi e prodotti. L'amministratore di condominio, per quanto bravo e rispettato, non può prescindere da questa vetrina. Al contrario, deve trovare il suo posto nell'oceano del web, costruirsi la sua "isola" virtuale dove accogliere i condòmini, effettivi o aspiranti tali, e proporre la sua professionalità.

Anche nel mondo virtuale, insomma, ci impegniamo per sostenere i nostri iscritti con iniziative sempre nuove e strumenti all'avanguardia. Siamo convinti, infatti, che navigare tutti insieme aiuti anche l'Associazione a lavorare meglio e a dare il suo contributo al successo dei suoi associati.

Sommario

CondominiOggi

| - EDITORIALE: Vuoi sbarcare sul web? Lo puoi fare con l'A.N.AMM.I. del Presidente Giuseppe Bica | | | | |
|---|----|--|--|--|
| -Superbonus e lavori mai conclusi: due ipotesi per il condominiodi Ida Cecili | 3 | | | |
| - Installare scambiatori di calore è manutenzione ordinariaa cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I. | | | | |
| - Chiudere i balconi o la loggia con le vetrate scorrevoli fa volume a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I. | | | | |
| - La spesa effettuata in urgenza non si discutedi Roberta Odoardi | | | | |
| - Il giusto numero di deleghe? Lo decide il regolamento a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I. | 10 | | | |
| - Paga la guardiania anche chi ha l'ingresso autonomodi Roberta Odoardi | 12 | | | |
| - Riscaldamento: anche se funziona male si pagaa cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I. | 14 | | | |
| - Recesso anticipato per giusta causa: chi paga i danni?di Roberta Odoardi | 18 | | | |
| - Sì all'autorizzazione dell'assemblea ma soltanto quando servea cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I. | 20 | | | |
| - Convocati in assemblea via mail: ecco quando è legittimo | 22 | | | |
| - Turnazione unica via percorribile se i posti auto non bastano a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I. | 26 | | | |
| Rubriche: | | | | |
| Assonews | 16 | | | |
| Il consulente risponde | 24 | | | |
| Notizie Flash | 28 | | | |
| Lo sapevate che: Se la musica è fuori orario per i vicini suona stonata | 30 | | | |

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

CondominiOggi

Portavoce ufficiale dell'A.N.AMM.I. Associazione Nazional-europea AMMinistratori d'Immobili ANNO XXX - n. 137/2024

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.

SUPERBONUS E LAVORI MAI CONCLUSI: DUE IPOTESI PER IL CONDOMINIO

Una sentenza del Tribunale di Pavia delinea una duplice soluzione ad una vicenda di interventi non ultimati, rientranti nella maxi-agevolazione al 110%

Superbonus e cantiere sospeso, cosa può fare il condominio? Un dilemma che rappresenta bene la situazione in cui tanti, tantissimi condòmini si sono trovati per le storture legate alla maxi-agevolazione. A questa domanda ha fornito risposta il tribunale di Pavia con la sentenza n. 1245/2023.

Nella vicenda, un condominio, in qualità di committente, stipulava un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus 110%. Nel contratto venivano concordati gli interventi, i corrispettivi e le modalità di esecuzione ivi compreso il termine di esecuzione dei lavori, che



prevedevano l'installazione di un impianto fotovoltaico. La società di appalti coinvolta (General Contractor) avviava così il cantiere ma, di lì a poco, le opere di competenza venivano sospese ingiustificatamente. Nonostante ripetuti solleciti e il notevole periodo di tempo trascorso gli interventi non venivano ultimati.

Di conseguenza, il condominio ricorreva in Tribunale chiedendo l'esecuzione del contratto con contestuale richiesta di risarcimento dei danni patiti, ed in subordine, in caso di accertamento della impossibilità di esecuzione del contratto, chiedeva la risoluzione dello stesso con istanza risarcitoria.

Nessuno si è poi costituito per la società convenuta. Ritenuto comprovato l'inadempimento della società appaltatrice alla totale esecuzione dei lavori commissionati, anche grazie alla prova testimoniale del direttore dei lavori, il Tribunale ha precisato nella sua pronuncia che nel giudizio viene formulata domanda di esatto adempimento del contratto e soltanto in via subordinata quella di risoluzione.

Per i giudici di Pavia, la domanda di esatto adempimento necessita per il suo accoglimento, non solo della prova dell'inadempimento, già fornita nel caso di specie, ma anche dell'individuazione dell'attività tutta da svolgere in virtù del contratto. I testi hanno confermato quali siano, in linea di massima, i lavori da eseguire in quanto pattuiti in contratto ed effettivamente non svolti. Pertanto, viene accolta la principale domanda con condanna della appaltatrice alla corretta esecuzione del contratto. Il General Contractor è stato condannato anche al pagamento dei danni subiti che possono essere connessi al solo ritardo nella esecuzione dei lavori ed ai relativi maggiori costi sostenuti per le utenze, costi che non sarebbero stati sostenuti ove vi fosse stata la pronta installazione dell'impianto fotovoltaico.

Ida Cecili

Installare scambiatori di calore è manutenzione ordinaria

La vicenda, affrontata dal Tribunale di Milano, cerca di fare chiarezza sui poteri effettivi del rappresentante del singolo condominio e dello stesso amministratore. A fare da riferimento, secondo i giudici, è la tipologia di materia su cui l'assemblea del supercondominio deve pronunciarsi che, in questo caso, fa escludere la straordinarietà dell'intervento.

Nel disciplinare la partecipazione dei condòmini alle assemblee del supercondominio, il Legislatore ha prestato particolare attenzione alle materie delle delibere e delle maggioranze assembleari indicando, nel disposto dell'art. 67, III e IV comma, disp. att., c.c., che, qualora i partecipanti al supercondominio siano più di sessanta e si tratti di deliberare sulla gestione ordinaria e sulla nomina dell'amministratore, ogni singolo condominio deve designare un proprio rappresentante all'assemblea, con la maggioranza qualificata dell'art. 1136, V co., c.c.

Quanto alla gestione straordinaria, nel silenzio della normativa, rimane necessario convocare personalmente all'assemblea tutti i partecipanti ai singoli condomini.

Nel merito dei poteri del rappresentante nel supercondominio, è opportuno domandarsi se questo debba sottostare a specifiche istruzioni pervenute dai suoi rappresentati. Sul tema il Legislatore si è limitato a precisare che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto e che il rappresentante, essendo assoggettato alle regole del mandato, deve comunicare tempestivamente all'amministratore del proprio condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. Ma anche qui la norma, estremamente sintetica, non offre grandi risposte, piuttosto lascia porre numerosi interrogativi a cui la giurisprudenza tenta di dare risposte.

A tal proposito, con la sentenza n. 120/2022, il Tribunale di Milano ha giudicato legittima la delibera adottata dai rappresentanti del supercondominio in merito alla posa in opera di circa 22 scambiatori di calore, comportanti una nuova

struttura dell'impianto; secondo tale orientamento, l'ha ritenuto un atto di manutenzione ordinaria avente, peraltro, un costo inferiore rispetto alla semplice riparazione dell'impianto e necessario a seguito di un suo grave malfunzionamento dell'impianto, dovuto ad una considerevole perdita d'acqua dalle tubature.

Nella specie un condòmino aveva impugnato una delibera con la quale l'assemblea dei rappresentanti del supercondominio aveva affidato alla ditta che aveva la gestione triennale della centrale termica, i lavori di posa in opera di nuovi scambiatori di calore e di manutenzione nelle sottocentrali, per un importo complessivo di circa 5 milioni di euro.

Il condòmino impugnante esponeva che l'amministratore aveva qualificato nell'avviso di convocazione l'assemblea come "straordinaria" e che lo stesso costo dell'intervento manutentivo costituiva un indice di straordinarietà dell'intervento deliberato. Trattandosi, quindi, di delibera riguardante attività di manutenzione straordinaria, avrebbero dovuto essere convocati tutti i partecipanti al supercondominio e non soltanto, com'era avvenuto, i rappresentanti dei singoli condomini. Di contro, il supercondominio, resistente in giudizio, sosteneva trattarsi di materia attinente la gestione ordinaria e, quindi, di competenza dei rappresentanti ai sensi dell'art. 67, III° c. disp. att. c.c..

Il Tribunale rigettava la domanda del condòmino statuendo, *in primis*, che la definizione utilizzata dall'amministratore nell'avviso di convocazione, ordinaria o straordinaria, come nel caso in esame, era priva di rilievo, dovendosi considerare esclusivamente l'effettiva materia

sulla quale l'assemblea era stata chiamata a pronunciarsi. Quanto al costo dell'intervento manutentivo, suddiviso fra tutti i condòmini dei singoli condomini, diveniva quasi irrisoria, prevalendo la motivazione per la quale detti interventi erano stati deliberati, ossia "porre rimedio ad un evidente e grave malfunzionamento dell'impianto di calore che, come riconosciuto da entrambe le parti, era afflitto da cospicua perdita d'acqua nel lungo e tortuoso percorso delle tubature".

La circostanza poi che si era preferito installare singoli scambiatori di calore, anziché provvedere alla riparazione dei singoli punti di dispersione, rientrava, comunque, negli interventi di manutenzione ordinaria, per la quale era sufficiente la partecipazione dei singoli rappresentanti e non dei singoli proprietari di ciascun condominio.

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



Via Andrea Millevoi, 81 - 00178 Roma Tel. 800 035 111 - 06 83 934922

WhatsApp: 351 9667493 E-mail: info@detergo.me Sito: https://www.detergo.me/

PREVENZIONE, DISINFESTAZIONE E DEBLATTIZZAZIONE

Manutenzione costante delle aree verdi permette una migliore riuscita degli interventi di Disinfestazione delle Zanzare e di Deblattizzazione.

Affinché gli interventi abbiano una resa maggiore è importante saper limitare zone fangose, aree dove vi possono essere possibili ristagni di acqua o fogliame lasciato incolto. È necessario garantire un taglio accurato nei minimi dettagli delle siepi presenti, lasciar un minimo di altezza da terra. Si tratta di operazioni fondamentali di prevenzione utili ad avere la minor presenza di insetti.

Il periodo in cui si può intervenire con le Disinfestazioni

Gli interventi mirati al servizio di Disinfestazione Zanzare vengono effettuati in un periodo che va da Marzo a Settembre, tenendo sempre conto del possibile prolungamento della stagione calda. Nei primi mesi, in particolare Marzo e Aprile, viene effettuata la prevenzione delle Schiuse con appositi prodotti antilarvali disposti nelle aree con maggior deposito di acqua. Nei restanti mesi viene svolto il trattamento Adulticida, che consiste nel debellare i residui dei soggetti già in vita prima dell'intervento antilarvale. Questo tipo d'interventi sono previsti ogni 2/3 settimane con prodotti diluiti a base di Cipermetrina (piretroide sintetico usato come insetticida) che ha un'azione immediata snidante e abbattente poiché agisce sull'insetto per contatto.

Il periodo in cui si può intervenire con la Deblattizzazione

Gli interventi mirati alla Deblattizzazione vengono svolti nel periodo da Aprile a Settembre, periodo in cui si viene invasi dalla Periblaneta (Blatta Americana) e Blattella Germanica. Attualmente il metodo più efficace per liberarsi delle Blatte è l'utilizzo di uno strumento chiamato Termonebbiogeno che rilascerà all'interno dei tombini un denso Gas - passato da stato liquido a gassoso - composto da Glicole e Cipermetrina che per contatto con l'insetto ne causerà la morte. Per avere una resa maggiore si consiglia in aggiunta al Termonebbiogeno, l'utilizzo di un'esca gel da posizionare nelle aree di maggior presenza di Blatte, le stesse riporteranno nel proprio nido all'interno della propria colonia tale prodotto determinandone così, la loro morte. Anche per questo tipo di intervento è prevista una cadenza 2/3 settimane per un'azione mirata.

CHIUDERE I BALCONI O LA LOGGIA CON LE VETRATE SCORREVOLI FA VOLUME

Quando il manufatto non rientra nell'edilizia libera, ma richiede il permesso di costruire? Ecco cosa hanno stabilito due recenti sentenze sulle cosiddette "VePa".

Le vetrate panoramiche amovibili rientrano tra le attività di edilizia libera, per le quali non viene richiesto alcun titolo abilitativo, solo se installate su balconi aggettanti o logge incassate a determinate condizioni.

In particolare il Tar del Lazio con la sentenza n. 15129/2023 è entrato nel merito di una controversia inerente l'installazione di una tenda a vetri su una loggia, statuendo che un manufatto costituito da una vetrata ripiegabile posizionata sopra la ringhiera e fino al soffitto di una loggia esterna rispetto all'unità immobiliare, non è la classica VePA rientrante in edilizia libera, ma un'opera che aumentava la superficie lorda e che quindi necessitava di permesso di costruire.

Secondo il Tar quest'opera, consistendo nella "posa in opera di una tenda a vetri costituita da pannelli senza profili metallici verticali ripiegabili a pacchetto lateralmente fino a completa scomparsa e limitatamente alla sola metà superiore del balcone dell'appartamento, mentre la metà inferiore, delimitata da una ringhiera, resterà perennemente e completamente aperta", non si poteva considerare alla stregua di una vetrata panoramica amovibile.

Alla base della difesa dei ricorrenti vi era il riferimento alla L. n. 142/22 che innovando il disposto dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/01, ha ricompreso nell'attività edilizia libera l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili (c.d. VePA). A tal proposito il Tar stabiliva che la disposizione su richiamata si applicava alle sole vetrate installate su "balconi aggettanti dal corpo dell'edificio" e su "logge rientranti all'interno dell'edificio", presupposto che nella fattispecie sollevata avanti l'Autorità non ricorreva.

Nella fattispecie l'area era aperta solo da un lato, mentre l'art. 6 lett. b-bis D.P.R. n. 380/01 succitato definisce il balcone come "l'elemento edilizio praticabile ed aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni" mentre la loggia è l'"elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni". Nel caso in questione, l'area non risultava qualificabile come balcone in quanto aperta solo da un lato, quanto piuttosto, una loggia aggettante all'esterno e non già "rientrante all'interno dell'edificio" come richiesto dall' art. 6 lett. b-bis del D.P.R. succitato. Peraltro, il vetro, materiale utilizzato, le dimensioni del manufatto non del tutto irrilevanti. l'altezza che arrivava al soffitto e il posizionamento sulla facciata di una loggia già chiusa su tre lati, costituivano tutti elementi che hanno indotto il Tar del Lazio a ritenere l'opera astrattamente idonea a delimitare uno spazio suscettibile di una destinazione diversa da quella attuale di superficie accessoria e, precisamente, di una superficie utile lorda con conseguente aumento di volumetria. In questo caso non solo non era possibile rientrare nell'edilizia libera, ma non sarebbe stata sufficiente nemmeno la SCIA presentata dal ricorrente, in quanto l'installazione del manufatto, tenuto conto dello stato dei luoghi, richiedeva necessariamente il permesso di costruire. Di analogo tenore la sentenza del TAR Lazio n. 11436/2017, confermata dalla sentenza di appello del Consiglio di Stato n. 469/2022, secondo la quale la chiusura di un'area aperta e delimitata quale un balcone, loggia o portico, mediante vetrate apribili parzialmente o totalmente, comporta aumento di superficie e di volumetria nonché modifica di sagoma, rendendo necessario il permesso di costruire, in quanto non può qualificarsi neppure come pertinenza in senso urbanistico.

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



Perché fare questa scelta?

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

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

Servizi chiavi in mano per l'Amministratore di Condominio

I vantaggi che fanno la differenza

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

Prenota subito la tua Analisi Gratuita

(con sopralluogo di un consulente tecnico)

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

Seguici su (f) (i) (in)









La spesa effettuata in urgenza non si discute

Il condomino, che ha effettuato interventi in emergenza senza autorizzazione, ha diritto al rimborso, ai sensi dell'art. 1134 c.c., quando si tratti di lavori indifferibili. La giurisprudenza ha chiarito anche di recente quando invece non sia lecito rifondere quelle spese.

A seguito delle modifiche intervenuta con la L. n. 220/12, il nostro Codice Civile, all'art. 1134, I° co. c.c., prevede che "il condòmino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente".

Con l'intervento legislativo si è mutato il riferimento al condòmino che "ha fatto spese per le cose comuni" in "condòmino che ha assunto la gestione delle parti comuni". In ogni caso, resta fermo che quest'ultimo ha solo la facoltà, e non il dovere, di intervenire per riparazioni urgenti. Quanto alle spese non urgenti, si ritiene in dottrina che, trattandosi di adempimento di obbligazione naturale (art. 2034 del c.c.), non nascerebbe il diritto alla ripetizione.

Devono considerarsi urgenti le spese che non possono essere procrastinate, senza che da ciò ne derivi un danno per il condominio.

Nel pieno rispetto del dettato normativo, la Cassazione con la sentenza 18759/2016 ha confermato che "il condòmino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso purché ne dimostri, ex art. 1134 c.c., l'urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini".

Più di recente anche il Tribunale di Sassari si è

interessato alla questione e, più specificamente, alla legittimazione o meno del singolo condòmino a procedere ad interventi su un impianto comune per evitare altri eventi dannosi.

Nel caso in esame una condòmina conveniva in giudizio il condominio poiché, a seguito della rottura delle condutture fognarie dell'edificio poste sotto il piano di calpestio del giardino di sua proprietà, questo si era coperto di liquami, danneggiandosi e costringendola a procedere con alcuni interventi riparatori, fra i quali la posa in opera di nuovi pozzetti e nuovi tratti di condotta orizzontale.

Diversamente per il condominio la condòmina aveva eseguito i lavori di ripristino della conduttura fognarie per il tratto compreso nel suo cortile, priva di autorizzazione del condominio e in assenza di urgenza.

Con sentenza n. 452/2023, Il Tribunale di Sassari ha dato ragione alla condomina, ritenendo legittima la richiesta restitutoria della somma necessaria per il ripristino della conduttura fognaria: da quanto dalla stessa documentato, il pericolo del verificarsi di altri episodi di allagamento appariva concreto, reale e, quindi, tale da indurre l'attrice a ripristinare la condotta fognaria posta nel suo piccolo giardino a sue spese.

Anche il Tribunale di Napoli, con la sentenza n. 9189/2023, ha riconosciuto il carattere d'urgenza degli interventi eseguiti in un fabbricato, a seguito del distacco di intonaco, sottolineando che "il presupposto necessario e sufficiente affinché la suddetta norma abbia applicazione è costituito dall'urgenza dell'opera da porre in essere" ed inoltre, "L'intervento diretto del singolo condòmino sulle parti comuni può dirsi urgente solo allorquando il fenomeno cui porre riparo presenti i caratteri dell'inopinabilità e della indifferibilità". Secondo il Tribunale ""la prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condòmino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare, a tal fine, la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini".

Sul tema merita di essere citata la sentenza n. 7223/2023 della Cassazione, utile a chiarire la tutela e l'ambito d'azione del richiamato articolo 1134 c.c.. Nel caso specifico, una società proprietaria di un'unità immobiliare richiedeva il rimborso delle spese straordinarie sostenute per il rifacimento del tetto e delle facciate dell'edificio. Se il Giudice di primo grado accoglieva le ragioni della società, in Appello, la Corte riformava la decisione, rilevando che non essendo i lavori urgenti, gli stessi richiedevano l'autorizzazione da parte dell'assemblea. Alla stessa conclusione giungeva la Corte di Cassazione che respingeva il ricorso presentato.

Alla luce dell'orientamento giurisprudenziale consolidato, quindi, l'art. 1134 c.c. è diretto ad impedire indebite e non interferenze dei singoli



partecipanti nella gestione del condominio, gestione riservata agli organi dello stesso.

Il partecipante non può, senza il consenso degli altri condòmini, provvedere alle spese per le cose comuni, eccetto il caso che si tratti di spese urgenti: l'intervento sostitutivo del singolo è, infatti, ammesso nei casi in cui, in presenza di un'esigenza che richiede un urgente intervento, non dilazionabile nel tempo, "non appaia ragionevolmente prevedibile investire dell'attività l'amministratore, senza porre in concreto pericolo il bene condominiale" (Cass. n. 25729/17).

In mancanza di una specifica autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, l'onere economico che spetta al singolo condòmino per il condominio non viene, infatti, restituito, anche se indispensabile: le spese, infatti, vengono rimborsate esclusivamente qualora, oltre che necessarie, esse siano anche urgenti.

Al condòmino cui non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, in carenza del presupposto dell'urgenza richiesto dall'art. 1134 c.c., non spetta neanche il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento ex art. 2041 c.c. in quanto, per un verso, essa non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti e, per altro verso ed avuto riguardo al suo carattere sussidiario, esso difetta giacché, se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condomino interessato può comunque agire perché sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133 c.c.

e 1137 e 1105 c.c. (Cass. n. 20527/17)

Quanto finora considerato, vale anche nel caso di condominio minimo, ossia composto da due soli partecipanti, in quanto "la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. ... ai fini dell'applicabilità dell'art 1134 c.c., va dunque considerata 'urgente' non solo la spesa che sia giustificata dall'esigenza di manutenzione, quanto la spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea

dei condomini possano utilmente provvedere. Spetta al singolo condomino, che agisca per il rimborso, dare dimostrazione che le spese anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, e dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito" (Cass. n. 620/19).

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

IL GIUSTO NUMERO DI DELEGHE? LO DECIDE IL REGOLAMENTO

Nel caso in cui si superi il numero consentito, anche se più basso rispetto alle previsioni di legge, la delibera è annullabile. Lo conferma una recente sentenza del Tribunale di Milano, che spiega come il vizio della costituzione dell'assemblea condominiale sia rilevante sulle validità delle sue decisioni.

In tema di numero massimo di deleghe consentite in un'assemblea condominiale, l'art. 67 disp. att. c.c. chiarisce che, se i condòmini partecipanti sono più di venti, il delegato non potrà rappresentare più di un quinto di essi e del valore proporzionale. Di contro, il numero di deleghe è libero solo nei casi in cui non venga raggiunta la soglia fissata dalla citata norma e non vi siano specifiche a riguardo nel regolamento condominiale.

La *ratio* della norma succitata è quella di evitare la concentrazione delle deleghe nelle mani di pochi e preservare il potere decisionale della collegialità, quale espressione della formazione della volontà dei condòmini.

In sortescritto condomine dell'edaficio di via delego il
Sig. a rappresentami all'assemblea di condominio del
(prima convocazione) o del (seconda convocazione), accettando rate le decisioni
del mio rappresentante e dandone per valido ed approvato l'operato per le materie indicate
nell'ordine del giorno.

Data

Di conseguenza, l'eventuale clausola prevista dal regolamento di condominio, volta a limitare il potere di rappresentanza dei condòmini nelle assemblee, è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività della discussione e del concreto potere collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione.

È inevitabile, quindi, che la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dia luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa (Tribunale di Roma sent. n. 15497/2020).

Sul tema si è di recente pronunciato il Tribunale di Milano con sentenza n. 5713/2023: un condòmino impugnava la delibera assembleare in quanto la delibera condominiale sarebbe stata invalidamente costituita perché due condòmini erano stati portatori di sette deleghe ciascuno, nonostante il regolamento condominiale di natura contrattuale ne prevedeva un massimo di quattro ciascuno.

Il condominio convenuto si costituiva in giudizio sostenendo di aver rispettato la previsione

> dell'art.67 disp. att. c.c.: il limite del quinto delle deleghe previsto dalla suddetta norma non sarebbe stato superato, in quanto i condòmini erano cinquanta, anche se di contro era stato superato il limite fissato dal regolamento di condominio.

> Il Tribunale accoglieva la richiesta del condòmino, condannando il condominio, in quanto "l'art. 9 del regolamento, che limita a quattro le deleghe conferibili alla stessa persona, deve ritenersi legittimo e pienamente operativo, poiché non in contrasto con l'art. 67 disp att. c.c.". Nel caso in esame, in pratica

"emerge il vizio della costituzione della assemblea condominiale, per la partecipazione all'assemblea di due condòmini muniti di un numero di deleghe superiore a quello consentito dalla detta clausola di natura contrattuale del regolamento condominiale". Secondo il Giudice "tale vizio è rilevante sotto il profilo di annullabilità di tutte le delibere prese dalla assemblea condominiale perché incidente nel procedimento di formazione delle stesse".

Nel caso specifico, poiché l'art. 9 del regolamento limitava a quattro le deleghe conferibili alla stessa persona, doveva ritenersi la legittimità e piena operatività dello stesso, in quanto non in contrasto con l'art. 67 disp att. c.c.. Nella vicenda in esame al Tribunale di Milano, emer-

geva, dunque, il vizio della costituzione della assemblea condominiale, per la partecipazione all'assemblea di soli due condòmini muniti di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento condominiale.

Veniva quindi precisato che "la partecipazione all'assemblea condominiale di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento di condominio, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa".

A cura dell'Ufficio Legale 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

PAGA LA GUARDIANIA ANCHE CHI HA L'INGRESSO AUTONOMO

Il servizio di guardianìa notturna vuole migliorare la sicurezza dei condòmini, anche nell'interesse delle unità immobiliari che accedono mediante autonomo ingresso. Lo spiega bene una recente sentenza della Corte d'Appello di Napoli, che precisa come questo genere di spese si dividano tra tutti secondo i millesimi di proprietà.

Abitare in un grande complesso condominiale richiede sempre più attenzione e maggiore sicurezza per evitare ad esempio, l'intrusione di individui non residenti, che intendono commettere atti vandalici oppure furti all'interno delle unità immobiliari o atti vandalici. Nei piccoli condomini ci si conosce un po' tutti e questo, già di per sé, consente un monitoraggio continuo di coloro che accedono all'edificio. Diversamente, nei grandi complessi nasce la necessità di adottare ogni sistema possibile al fine di scongiurare spiacevoli episodi, ed il servizio di guardianìa



notturna ha l'obiettivo di tutelare la sicurezza dei residenti, nell'interesse delle singole unità immobiliari.

Con la recente sentenza n. 4601 dell'ottobre 2023, la Corte di Appello di Napoli ha chiarito che le spese per la guardianìa notturna si dividono tra tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà, poiché tale servizio è prestato nell'interesse comune, anche nel caso in cui alcune unità immobiliari avessero ingressi autonomi. Tale criterio di contribuzione non può essere derogato, eccetto vi sia l'unanimità o una diversa previsione nel regolamento contrattuale.

Secondo la pronuncia della Corte d'Appello di Napoli, l'accesso autonomo a un'unità immobiliare non esonera il proprietario dal contribuire alle spese di servizi comuni, in quanto anche le unità con ingresso indipendente traggono beneficio dalla vigilanza e custodia dell'intero edificio.

Nella fattispecie affrontata dalla Corte, il condòmino impugnava la delibera di instaurazione del servizio di guardianìa del condominio edificio "L" e a sostegno della propria tesi deduceva di essere proprietario di due immobili riuniti, insistenti per il 90% della superficie sul condominio corrispondente all'edificio "T" e per il 10% sul condominio edificio "L", nonché di accedere alla propria abitazione da un unico ingresso, sito presso l'edificio "T".

Il condòmino, di fatto, contribuiva a tutte le spese condominiali afferenti sia l'edificio "I", sia l'edificio "L", in forza del regolamento contrattuale e delle allegate tabella spese generali e tabella spese portierato diurno, notturno e festivo, ma non corrispondeva nulla relativamente alla Tabella scala e ascensore, non usufruendo di tali servizi. Poiché provvedeva già al pagamento delle spese condominiali relative al portierato diurno, notturno e festivo dell'edificio "I", in questo modo, corrispondendo la stessa voce anche per l'edificio "L", duplicava il pagamento delle medesime spese.



Il condominio costituito si opponeva alla domanda sostenendo che la partecipazione alla spesa era stata calcolata solo per la parte della superficie dell'unità immobiliare in questione, rientrante nell'edificio "L". Il Tribunale rigettava la domanda, condannando il condòmino al pagamento delle spese di giudizio, proponendo avverso a detta sentenza appello. L'appellante sosteneva l'invalidità delle delibere impugnate nella parte in cui gli vengono addebitate le spese per la guardiania notturna nonostante non ne usufruisse, non accedendo al proprio immobile dalle scale del condominio "L", ma dal condominio "I", cosicché il servizio sarebbe risultato una duplicazione di quanto già versato al condominio "I".

Conformemente agli enunciati dalla Suprema Corte, la Corte d'Appello di Napoli specificava che "l'attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell'interesse dei proprietari dell'unità immobiliare accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo

ingresso, e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condòmini".

Anche nella fattispecie in esame la Corte ravvisa che non può ritenersi esonerato dal pagamento solo perché il condòmino "già vi partecipa nel condominio in cui è ubicata a maggiore superficie del proprio immobile o perché la porzione, facente parte de condominio "L", non ha accesso dallo stesso". Secondo i giudici, infatti, "il servizio è svolto anche a tutela dell'intero complesso condominiale" e, peraltro, data l'ampiezza della superficie della terrazza di proprietà del condòmino e insistente nel condominio "L", "non può escludersi che il servizio di guardianìa notturna non valga a proteggere detta proprietà individuale da possibili aggressioni anche dall'esterno".

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

Ufficio Legale A.N.AMM.I.

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

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

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



RISCALDAMENTO: ANCHE SE FUNZIONA MALE SI PAGA

Il calore insufficiente non esonera il condòmino dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio

Con la sentenza n. 17452/2023 la Corte di Cassazione osserva che "l'obbligo del condò-

mino di contribuire alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (art. 1123 co. 1 c.c.). Ne segue che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio, poiché il condòmino non è titolare di una pretesa a una prestazione sinallagmatica nei confronti del condominio e quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la man-

cata o insufficiente erogazione del servizio, essendo ben altri gli strumenti che l'ordinamento mette a disposizione per reagire all'inerzia manutentiva del condominio".

La recente sentenza succitata ha, di fatto, confermato l'orientamento della stessa Corte, la quale ha negli anni sempre ritenuto che l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento, come di ogni altro servizio o bene comune, non viene meno per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore né, quest'ultima circostanza, può giustificare un esonero dal contributo. Il condòmino, infatti, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio: per il condòmino che la-

menti una scarsa erogazione di calore, la strada non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento, ma, piuttosto quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per la risoluzione della problematica e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'Autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione.



L'esonero dal pagamento dei contribuiti, infatti, può essere consentito solo se l'impianto centralizzato, per ragioni strutturali, escluda totalmente il condòmino dal relativo servizio, mentre, nel diverso caso in cui venga dedotto un insufficiente grado di riscaldamento dell'unità immobiliare, a causa di colpevole omissione del condominio nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto, il condòmino che si ritiene da ciò danneggiato, può richiedere il risarcimento del danno, ma non l'esonero dal pagamento della quota a suo carico, o la restituzione di quanto già pagato nei passati esercizi, dato che del servizio, seppur limitatamente, ne ha però fruito (Cass. n. 15401/2014).

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



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

Sedi A.N.AMM.I.

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

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

Sedi:

SASSARI

TARANTO

TORINO

TREVISO

VENEZIA

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

anammi.sassari@anammi.it

anammi.taranto@anammi.it

anammi.torino@anammi.it

anammi.treviso@anammi.it

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

MFSSINA

MONTICELLI D'ONGINA (PC)

MUGGIA (TS) PALERMO POTENZA

PIETRASANTA (LU)

RAVENNA REGGIO CALABRI

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

ASSONEWS





PIEMONTE

Successo per il concorso "Il giardino più bello"

Grande interesse e consenso di pubblico per il concorso "Il giardino più bello" promosso dall'Agenzia territoriale della casa in Piemonte e giunto a conclusione lo scorso novembre.

Il contest, ideato dall'assessore regionale alle Politiche per la casa Chiara Caucino, aveva ottenuto numerose adesioni da tutta la regione. Obiettivo, riqualificare le aree verdi dei condomini

dell'Agenzia territoriale per la casa, documentandola situazione di degrado e, dopo gli interventi, il cambiamento avvenuto nei giardini interessati. Gli assegnatari dovevano risistemare i loro spazi, fotografare il "prima", il "durante" e il "dopo" e inviare tutto a una mail creata ad hoc. Una commissione interna all'assessorato ha poi decretato i tre vincitori (uno per Atc piemontese). Sono stati premiati un condominio di Valdossola per il Piemonte Centrale, un immobile di Torino per il Piemonte Nord e un condominio di Novi Ligure per il Piemonte Sud.

MILANO

Un orto speciale in condominio

È nato a Milano il primo palazzo dotato di orto aeroponico condominiale. Si tratta di "Forrest in Town", il primo progetto residenziale urbano a proporre un "orto di coltivazione fuori suolo" a servizio della comunità che lo abita. Ogni anno la serra produrrà, per i residenti, quasi 22mila fra ortaggi e micrortaggi a "centimetro zero". Il condominio fa parte dell'intervento di rigenerazione urbana, e interpreta un nuovo modo di abitare la casa, dove è prevalente l'attenzione all'ambiente e alla salute di chi la abita. Agricooltur ha installato in Forrest



in Town tre linee per la coltivazione di diverse tipologie di basilico, insalate e piccoli ortaggi. I condomini possono ordinare i prodotti tramite la app del condominio e ritirarli in portineria nei giorni e negli orari stabiliti.



TREVISO

Al via il primo condominio con auto elettrica per tutti

Un complesso molto grande, di circa 12.300 metri cubi di volume in un'area di circa 1400 metri quadrati. È questo il primo condominio moderno, a consumi zero, dotato di ogni tipo di comfort e ultime tecnologie, con tanti spazi in comune, proprio come il salone per le feste. Ma la vera novità è che sarà messa a disposizione di tutti i condòmini un'automobile elettrica, insieme a 4 e-bike. Il loro utilizzo

sarà compreso nei costi condominiali e si potranno prenotare attraverso un'app dedicata. Il complesso è agli inizi, ma promette di essere presto imitato in tutta la regione.

PIACENZA

Appello del sindaco contro l'invasione dei piccioni

Il sindaco di Piacenza Katia Tarasconi, ha lanciato una campagna sui social media per convincere i condòmini della sua città a non dare più cibo ai piccioni, come imposto da una specifica ordinanza del Comune di Piacenza in vigore dal 1999. Un problema, quello dei piccioni, che è con-



diviso da parecchie persone: basta un rapido sguardo in città per rendersi conto di situazioni di sporcizia ormai annose. Iren, la municipalizzata dei rifiuti, pulisce, ma poco dopo i piccioni tornano a sporcare. Non sempre i dissuasori a spilli – la cui installazione su molti edifici del centro storico deve essere autorizzata dalla Soprintendenza – rappresentano la soluzione definitiva. Di qui l'appello anti-piccioni.



FERRARA

I notai spiegano il condominio

Si è tento a Ferrara, presso la Camera di Commercio, l'incontro dedicato a "Vivere in condominio. Casi e risposte pratiche", la Guida stilata dal Notariato con alcune associazioni. Una realtà, quella condominiale, in cui più di 45 milioni di persone vivono in Italia. L'elemento implica che

ci si debba confrontare per accedere a spazi e servizi comuni. Di contro, però, molto spesso non c'è una sufficiente conoscenza dei reciproci diritti e doveri. Obiettivo dell'appuntamento, promosso da Consiglio notarile di Ferrara, Comitato regionale dei Consigli notarili dell'Emilia-Romagna, Consiglio nazionale del Notariato del Comune di Ferrara e Ordine degli avvocati di Ferrara con il sostegno di Bper Banca, è dare nuovi strumenti ai cittadini per la civile convivenza. Conoscere le nozioni di buon vicinato e rendere edotti i cittadini sulle tutele normative di cui possono beneficiare è la prima forma di protezione sociale, poiché salvaguarda la civile convivenza. Inoltre, ha sottolineato Giuseppe Giorgi, presidente del Consiglio notarile di Ferrara "questa iniziativa rappresenterà un importante momento di incontro tra notai e cittadini ferraresi".

TREVI

Guerra contro il Comune sui consumi dell'acqua

Fatture per il consumo dell'acqua fino a 1.400-1.500 euro, indirizzate anche a case disabitate, anziani, pensionati, titolari di assegno sociale. Viene da Trevi nel Lazio, un piccolo Comune montano di nemmeno 1.800 abitanti in provincia di Frosinone, immerso nel Parco dei Monti Simbruini, l'ultimo caso di 'bollette pazze' segnalato da diversi cittadini che da inizio novembre si sono visti recapitare richieste di pagamento "campate non si sa su cosa" dopo il cambio di gestione del servizio idrico. Trevi, nel corso della sua storia, ha



sempre attinto in autonomia alla sorgente della Cardellina per soddisfare il proprio fabbisogno idrico, ripartendo i costi tra i suoi cittadini in maniera forfettaria con una media annua di circa 100-150 euro pro capite. Questo fino all'ottobre del 2022, quando Acea Ato 2 è subentrata al Comune nella gestione del servizio. Il motivo delle fatture fuori controllo è già noto: non è mai stata effettuata la verifica dei singoli contatori e le bollette "normali" si basavano su calcoli ipotetici.



RAGUSA

Mastelli per la differenziata con il microchip

Comune ed Impregico, municipalizzata locale, insieme per creare un servizi di raccolta differenziata al passo con i tempi e rimodulare alcuni sistemi per lo smaltimento dei rifiuti. A tale scopo, è previsto l'utilizzo di mastelli con micro chip per tracciare una differenziata precisa e puntuale riuscendo a quantificare la produzione di rifiuti per ogni famiglia. Il nuovo progetto-percorso guarda anche al coinvolgimento della co-

munità in un piano che rimodula la raccolta differenziata e che investe nella formazione e conoscenza dei sistemi di tutela ambientale. In questo progetto saranno coinvolti i bambini delle scuole ai quali si rivolgeranno la stessa ditta Impregico con momenti di formazione ed informazione.

RECESSO ANTICIPATO PER GIUSTA CAUSA: CHI PAGA I DANNI?

Due sentenze di Tribunale stabiliscono che il condominio risponde dei danni subiti da una singola unità immobiliare, in particolare quando questi hanno causato la fine del contratto di locazione.

Il condominio risponde dei danni che subisce l'unità immobiliare a causa del cattivo stato manutentivo delle parti comuni, come pure di eventuali rapporti a questi strettamente collegati, ad esempio per il contratto di locazione. Al riguardo risultano interessanti due recenti sentenze, la prima emessa dal Tribunale di Milano n. 1899/2023, la seconda dal Tribunale di Trieste n. 393/2023.

Principio cardine è che la legge prevede la possibilità di dare il recesso per giusta causa dal contratto di locazione tutte le volte in cui gravi e oggettivi motivi, non prevedibili al momento della conclusione del contratto di locazione e non dipendenti dalla volontà del conduttore, impediscano, di fatto, di utilizzare l'immobile secondo la destinazione originaria. Il locatore ne deve prendere atto e, non potendo negare la disdetta, sebbene imputabile a una causa da lui non dipendente, potrà eventualmente rivalersi nei confronti del responsabile che ha causato il recesso, condomino o condominio che sia. In considerazione di quanto sopra esposto il Tribunale di Milano, con sentenza n. 1899/2023 ha stabilito che se il conduttore rescinde in anticipo il contratto d'affitto per disagi che, prodotti da un ritardo nella manutenzione dello stabile tali da non garantire l'abitabilità dell'unità immobiliare in questione, il locatore dovrà essere risarcito dal condominio.

Nel caso specifico, a seguito di numerose segnalazioni, il conduttore di un'unità immobiliare decideva di risolvere l'accordo di locazione prima della scadenza pattuita, adducendo quale motivazione che l'unità immobiliare era interessata da ripetuti fenomeni dannosi dovuti a una scarsa tempestività del condominio nella riparazione del tetto dell'edificio, interessato da tempo da infiltrazioni d'acqua piovana.

Oltre a condannare il condominio a rifondere al locatore i danni subìti dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione senza il rispetto del termine di preavviso di cinque mesi, il Tribunale di Milano ha liquidato il danno materiale a favore del proprietario, causato dalle infiltrazioni ad alcuni elettrodomestici presenti nell'appartamento e a versare una somma simbolica per la "condotta latitante" e, quindi, per il totale disinteresse da parte del condominio, nonostante le numerose diffide inviate dal locatore per sollecitare un intervento manutentivo. Anche nel caso affrontato dal Tribunale di Trieste, con la sentenza n. 393/2023, il proprietario dell'unità immobiliare sita in condominio all'ultimo piano citava in giudizio il condominio, per i danni subiti dal suo conduttore a causa di ripetute infiltrazioni di acqua. A tal proposito richiedeva al condominio il pagamento dei canoni a venire, fino alla scadenza naturale del contratto di locazione. Ma qui, il finale di cui si deve prendere atto è differente. Dalla documentazione prodotta, si evidenziava come causa del recesso erano i continui lavori necessari a impermeabilizzare il tetto, in parte eseguiti e in parte ancora da eseguire, di cui non si aveva conoscenza del termine e non le infiltrazioni di acqua, seppur le infiltrazioni erano la causa dei lavori da effettuare. Per tale motivo, il Tribunale di Trieste rigettava la domanda del proprietario, in quanto non provato il nesso di causa tra le infiltrazioni provenienti dal tetto, allegate quale fonte del danno, e la lesione, rappresentata dalla manifestazione di recesso anticipato, dal diritto di credito vantato dal proprietario in merito ai canoni di locazione fino alla naturale scadenza del contratto. Anche se i disagi causati dai continui lavori potevano rappresentano un grave motivo che giustificava un recesso anticipato del conduttore dal contratto di locazione, il Tribunale ha ritenuto che questo non costituisse un danno ingiusto risarcibile, ma solo svantaggi derivanti da una delibera assembleare, atto lecito, che devono essere sopportati dai condòmini.

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

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



Sì all'autorizzazione dell'assemblea ma soltanto quando serve

L'amministratore può agire autonomamente quando si tratta di questioni che rientrino nelle sue specifiche competenze istituzionali, ai sensi degli art. 1130 e 1131 c.c.. In tutti gli altri casi, deve sempre farsi prima autorizzare dai condòmini o richiedere almeno una ratifica del suo operato.

La necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art.1131. II° e II° comma, c.c. L'amministratore di condominio, quindi, non ha necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari. In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione con sentenza n. 342/2023 riguardo la legittima-

TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA

DECRETO INGIUNTIVO TELEMATICO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO

Il Gindice

letto il ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo depositato da

(C.F. V)

rilevato che dai documenti prodotti il credito risalta corto, liquido ed esigibile;
considerato alteriormente che ricorrono i presupposti per ingiungere il pagamento senza dilazione
ex art. 642 e.p.e.;

INGIUNGE A

(I) la somma di
(I) la somma di

zione processuale dell'amministratore di condominio, nell'ambito di un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, che lo stesso aveva proposto senza allegare l'autorizzazione dell'assemblea.

In merito alla domanda risarcitoria avanzata dal Condominio opponente a decreto ingiuntivo, dove riconoscersi la legittimazione dell'amministratore ad agire (e quindi anche quella a proporre impugnazione avverso la sentenza che lo abbia visto soccombente), senza necessità di autorizzazione dell'assemblea a costituirsi nel giudizio, trattandosi di controversia per danni subiti da bene condominiali, visto che l'amministratore è comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1 130, n. 4, c.c. Il potere-dovere di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", attriall'amministratore di condominio dall'art.1130, n. 4, c.c., implica, infatti, in capo allo stesso la correlata autonoma legittimazione processuale attiva e passiva, ex art.1131 c.p.c., in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia conconseguenziale, appunto, conservazione delle cose comuni.

Alla base della sentenza sfavorevole all'amministratore emessa dalla Corte d'Appello, secondo la Cassazione, vi era stata un'erronea interpretazione di un precedente giurisprudenziale il quale aveva affermato che "in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che deve deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente" (Cass, SS.UU. n. 18331/2010). Da una lettura testuale di tale principio, sembrerebbe, infatti, che l'amministratore debba sempre avere l'autorizzazione dell'assemblea condominiale per poter agire in giudizio. Ma la stessa Cassazione, con sentenza n.



342 del 10 gennaio 2023, richiamando il principio succitato, ha chiarito che "la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore", dando quindi ragione a quest'ultimo, nel ritenere che l'autorizzazione dell'assemblea non fosse sempre e comunque necessaria. Difatti, se l'oggetto della causa riguarda le attribuzioni proprie dell'amministratore, questi può e deve difendere gli

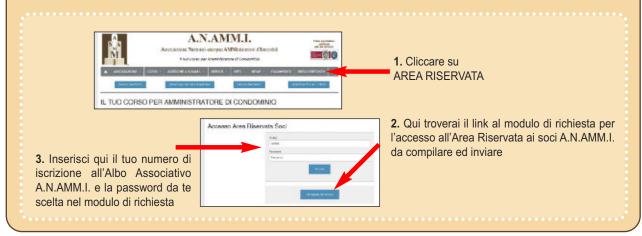
interessi del condominio senza chiedere autorizzazione alcuna. Da ciò discende che l'amministratore, quindi, possa agire autonomamente quando siano oggetto di giudizio questioni che rientrino nelle sue specifiche competenze istituzionali, ai sensi degli art. 1130 e 1131 c.c.. In tutti gli altri casi, deve sempre farsi prima autorizzare dall'assemblea o, in mancanza, richiedere da questa una ratifica dell'operato svolto.

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!



Convocati in assemblea via mail: ecco quando é legittimo

L'utilizzo della posta elettronica anche nelle comunicazioni condominiali è molto diffuso. Tuttavia la giurisprudenza precisa che, per essere valida, la convocazione assembleare deve avvenire tramite mail certificata. La posta elettronica semplice, infatti, non garantisce la certezza del ricevimento da parte dell'interessato, se questi non invia risposta. Se ciò non avviene, l'amministratore dovrà avere i tempi per utilizzare una delle modalità di legge previste, come la raccomandata o la Pec.

L'art. 66, co. 3, disp. att. c.c. dispone che l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.

Con sentenza n. 24041/2020 la S.C., decidendo un caso *ante* riforma della L. n. 220/2012 e andando contro ad un orientamento ormai consolidato negli anni, ha confermato l'indirizzo, secondo il quale il rispetto dei termini di cui all'art. l'art. 66 disp. att. c.c., facciano riferimento al momento della effettiva ricezione, da parte del condòmino, dell'avviso di convocazione assembleare. Con tale pronuncia la Cassazione, in ordine alla regolare convocazione assembleare, ha precisato che la stessa va intesa nel senso che a ciascun condòmino sia riservato il diritto di intervenire in assemblea e, quindi, di essere messo nelle condizioni di poterlo fare, ri-

ferendosi, di conseguenza, in merito ai termini da rispettare per una corretta e valida convocazione, non alla spedizione dell'avviso ma alla ricezione dello stesso da parte del condòmino. Nell'ipotesi di convocazione dell'assemblea a mezzo di raccomandata non recapitata all'avente diritto, quindi, secondo tale pronuncia, la data di consegna coinciderà con quella del rilascio dell'avviso di giacenza. Tale decisione, quindi, riafferma, la necessità che tutti i condòmini siano messi in condizione di partecipare all'assemblea condominiale, quale requisito principale per la validità delle delibere che con essa vengono adottate.

Più in generale, va affermato che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come confermato dal citato articolo 66 disp. att. c.c., a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, né la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, né che la medesima data sia stata eventualmente già fissata. La legittimazione a domandare il relativo annullamento della delibera per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., esclusivamente, al singolo avente diritto pretermesso, sul quale, in caso di contestazione, grava l'onere di provare i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti.

Se l'onere della regolare convocazione spetta al condominio e per questi all'amministratore, deve ritenersi più che comprensibile la mancata previsione della posta elettronica ordinaria, nell'elencazione dell'art. 66 disp. att. c.c.. Infatti, l'avviso non è valido e la delibera è annullabile in quanto la posta elettronica non dimostra l'effettivo recapito al destinatario. A differenza della posta elettronica certificata, l'email semplice, infatti, non garantisce la certezza del ricevimento da parte dell'interessato, a meno che egli stesso non si premuri di inviare un messaggio di conferma al mittente.

L'unico utilizzo legittimo, quindi, prevede da parte dell'amministratore la richiesta al destinatario di conferma dell'avvenuta recezione. Se ciò non avviene in tempo utile, l'amministratore dovrà avere i tempi per utilizzare una delle mo-

dalità di legge previste. Unica eccezione alla regola è la previsione in un regolamento condominiale di natura contrattuale della previsione di tale utilizzo: in tal caso, avendo l'unanimità dei partecipanti al condominio, la comunicazione in questa forma sarebbe pienamente valida ed ineccepibile.

Deve comunque rilevarsi che la partecipazione in assemblea sana il vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail ordinaria. In tal senso si è espresso il Tribunale di Roma con la sentenza n. 7545/2023, nella quale si rigettava l'impugnazione di una delibera assembleare di approvazione di interventi urgenti nell'autorimessa condominiale, al fine di adeguarla alle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi, poiché il contestato vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail era stato

sanato dalla presenza e partecipazione in assemblea del delegato dell'avente diritto pretermesso. Se la sentenza in questione richiamava l'art. 66, III° co. disp. att. c.c.., al contempo il regolamento di condominio prescriveva che la trasmissione dell'avviso di convocazione dovesse avvenire con lettera raccomandata r.r. e preavviso di almeno otto giorni. In difetto di ciò, l'amministratore aveva inviato l'avviso di convocazione utilizzando lo strumento della mail ordinaria invocando un accordo fra le parti, nonché la prassi seguita nel corso di vari anni e mai contestata, precedentemente, da alcuno dei condòmini, circa la convocazione per mezzo di semplice e-mail. Il Tribunale di Roma, pur riscontrando l'illegittimità della convocazione assembleare trasmessa per mezzo di semplice e-mail, anziché nel termine e con la modalità prevista nel regolamento condominiale, considerava sanato il suddetto vizio di forma dalla "pacifica presenza in assemblea e la partecipazione al voto del delegato dell'avente diritto pretermesso", ritenendo, però, del tutto irrilevante la prassi seguita nel corso degli anni dai condòmini circa la convocazione per mezzo di semplice mail. Ciò in quanto l'esercizio del diritto di voto in assemblea presuppone che il condòmino sia pienamente informato sugli argomenti all'ordine del giorno.



Secondo il Tribunale di Roma "la presenza in assemblea e la partecipazione al voto del delegato dell'avente diritto pretermesso, sana il vizio formale ed esclude che il delegante possa successivamente addurlo a motivo di annullamento della seduta dell'organo collegiale del condominio". Secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza di legittimità "l'annullabilità della delibera assembleare per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea non può essere fatta valere allorché il condòmino, nei cui confronti la comunicazione è stata omessa, sia presente in assemblea, dovendosi presumere che lo stesso ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata" (Cass. n. 4531/2003; Cass. n. 23903/2016).

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

Il consulente risponde



Nel condominio è stato istituito un fondo cassa straordinario per rifacimento facciata, un accantonamento per poi affidare l'incarico in un secondo momento. Un proprietario ha intenzione di vendere la sua unità immobiliare. In questo caso, l'importo del fondo cassa straordinario lo deve versare il venditore o l'acquirente? Come predisporre la liberatoria da rilasciare all'atto?

Con riferimento al quesito posto si specifica che nella liberatoria occorre solo indicare se in regola col pagamento degli oneri condominiali. Tuttavia si suggerisce di informare l'acquirente, affinché venditore e acquirente convengano espressamente, in sede di rogito notarile, come regolare i loro rapporti con riferimento a detto fondo. Giova ri-



cordare che la restituzione di un fondo cassa condominiale al venditore può essere effettuata solo dall'acquirente, non dal condominio, sulla base di un accordo privato, e regolarmente inserito nel rogito. Nulla, invece, può essere richiesto al condominio (Cass. sent. n. 17036/16; Cass. sent. n. 7067/99).



Nel mio condominio abbiamo deliberato di fare dei lavori di manutenzione e ricostruzione delle tubazioni della colonna di scarico. La spesa può essere portata in detrazione?

Certamente l'intervento può essere portato in detrazione al 50% delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei condomini, qualora l'edificio abbia prevalente destinazione residenziale.

In un condominio devo dar seguito all'installazione di un ascensore ex novo con opere edili anche esterne allo stabile. Per ripartire il costo in questione dovrò utilizzare la tabella di proprietà esistente, o creare una nuova tabella ascensore/scale in base all'art 1124 c.c.?

Considerato che l'art. 1124 c.c. riguarda la manutenzione o la sostituzione delle scale o ascensore per la ripartizione delle spese in oggetto, in assenza di altra convenzione o previsione contrattuale/regolamentare, trova applicazione il disposto di cui all'art. 1123 c.c., ossia l'applicazione della millesimale di proprietà.



Ovviamente la scelta di un criterio diverso da quello legale deve avvenire all'unanimità (Cass. n. 27511/22).



In caso di nomina giudiziale richiesta con istanza al Tribunale del legale rappresentante del condominio, l'assemblea deve attendere l'esito dell'istanza presentata o, diversamente, può annullare tale procedimento effettuando una nomina in assemblea?

Il condominio può in qualsiasi momento procedere alla nomina del nuovo amministratore. La comunicazione al Giudice dell'avvenuta nomina dell'amministratore e l'accettazione da parte di questi, comportano la cessazione della materia del contendere e la chiusura del procedimento di nomina dell'amministratore giudiziari.

In merito al parcheggio di auto elettriche all'interno del proprio garage posto in un contesto condominiale, ci sono dei divieti previsti dalla normativa? Per esigenze di sicurezza può l'assemblea deliberare l'impedimento all'uso del proprio garage per l'auto elettrica?

Il condòmino che intende installare una colonnina elettrica nel garage condominiale di proprietà non deve chiedere autorizzazione all'assemblea ma è tenuto



a rispettare le norme di sicurezza. La colonnina dovrà essere montata da un tecnico specializzato che rilascerà un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento.

Avrei bisogno di sapere se le spese sostenute dal condominio per imbiancare la scala sono detraibili al 50% fra i condòmini di quella scala.

Qualora il condominio abbia prevalente destinazione residenziale, la risposta è affermativa. Dal momento che si tratta di manutenzione ordinaria e che non ci sono adempimenti preventivi in Comune, andrà compilata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio. La dichiarazione deve avere data certa prima dell'inizio dei lavori. La data certa viene attestata tramite firma digitale grafica o apponendo ila firma davanti ad un notaio, o ad un funzionario comunale.





In una convocazione di assemblea un condòmino mi richiede di partecipare da remoto, compilando il consenso preventivo. Posso procedere o necessita l'autorizzazione anche degli altri condòmini che saranno presenti all'assemblea?

Il testo novellato dell'art. 66 dip. att. c.c., a seguito del D.L. n. 104/2020 (conferito dalla L. 13/10/2020 n. 126), consente lo svolgimento dell'assembla in vi-

deoconferenza purché ciò sia previsto dal regolamento di condominio ovvio vi sia l'assenso della maggioranza (teste) dei condòmini. Pertanto è necessario anche il consenso degli altri condòmini affinché l'amministratore convochi assemblea in modalità di videoconferenza. Si ricorda che l'avviso di convocazione deve contenere anche l'indicazione che l'assemblea si terrà in modalità mista o videoconferenza, indicando per quest'ultima la piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa.

All'interno di quattro box si è verificato un piccolo allagamento. L'indagine svolta dall'impresa ha evidenziato che l'acqua proviene dalla falda acquifera presente nel sottosuolo. Per la risoluzione della problematica, l'impresa ha proposto l'installazione di quattro pompe. Il condominio è costituito da 9 palazzine e 9 ville; alcuni condòmini ritengono che la spesa vada ripartita solo tra i quattro box, io ho proposto che venga ripartita fra tutti i partecipanti al condominio. Qual è la ripartizione più corretta?



Da quanto esposto, l'allagamento dei locali box discende da una causa di forza maggiore: la falda acquifera se non arginata, cagionerebbe il danno anche alle strutture del condominio, oltre ovviamente ad allagare il locale adibito a box. Il lavoro si rende, quindi, necessario a beneficio dell'intero stabile e non soltanto dei singoli box. Nel caso di specie, quindi, la spesa in questione, essendo finalizzate anche a preservare la struttura del fabbricato, andrà ripartita fra tutti i condòmini, ai sensi dell'art. 1123, co. 1 c.c.



In un condominio è presente un appartamento destinato, come indicato nel regolamento contrattuale al servizio di portierato. Il servizio è stato soppresso molti anni fa e da allora l'appartamento è stato inutilizzato. Qualche condòmino vorrebbe affittarlo a terzi, per produrre reddito. In questo caso è sufficiente il voto della maggioranza qualificata dei condòmini?

Qualora il bene comune sia espressamente destinato al servizio di portineria sulla scorta del regolamento di condominio e, qualora i condòmini volessero locarlo, è necessario in *primis* deliberare il cambio di destinazione d'uso, come disciplinato all'art. 1117-ter c.c..

Una volta adottata la delibera in questione, sarà possibile procedere alla stipula di un contratto di locazione con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2 co. c.c..

TURNAZIONE UNICA VIA PERCORRIBILE SE I POSTI AUTO NON BASTANO

Con una serie di pronunce, la Cassazione ha indicato la disciplina turnaria dei posti auto come misura da adottare. Questa, infatti, non comporta l'esclusione di un condòmino dall'uso del bene comune ma, al contrario, regola l'uso di tale bene in modo da assicurarne a tutti il massimo godimento possibile. In questo modo è possibile parcheggiare a turno almeno un'autovettura nell'area comune.

L'assegnazione dei posti auto attraverso una logica di turnazione, laddove non sia possibile un uso pari e simultaneo, costituisce spesso l'unica soluzione per il miglior godimento della cosa comune.

Essendo facoltà dell'assemblea regolamentare l'uso dei parcheggi, è, pertanto, legittima la delibera con cui l'assemblea di condominio introduce la turnazione nell'utilizzo dei posti auto condominiali in quanto costituisce una utile soluzione quando la natura estrinseca del bene immobile sia incompatibile con un uso simultaneo da parte di tutti i comproprietari (Cass. sentenza n. 12485/12).

Con più pronunce la Cassazione ha già avuto modo di chiarire che, in tema di condominio, è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 c.c., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condòmino con modalità particolari e diverse ri-



spetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condòmini, sia l'uso più intenso della cosa, purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (Cass. n. 11268/98; Cass. n. 972/06).

La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero dei condòmini, prevede l'uso turnario e stabilisce l'impossibilità, per i singoli, di occupare gli spazi ad essi non assegnati anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c., ma costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea.

Infatti, se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simulgodimento da parte di tutti comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento (Cass. n. 13036/91; Cass. 24647/2010). Quindi, l'assemblea, alla quale spetta il potere di disciplinare i beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione (Cass. n. 6915/07; Cass. n. 144/12;), può stabilire, con deliberazione a maggioranza, il godimento turnario della cosa comune, nel caso in cui, come nella fattispecie in esame, non sia possibile l'uso simultaneo da parte di tutti i condòmini, a causa del numero insufficiente dei posti auto condominiali.

L'essenza stessa del "turno", del resto, richiede che, nel corso del suo svolgimento, il partecipante che ne beneficia, abbia l'esclusività del possesso del bene, senza che vi sia interferenza degli altri compartecipi, con mezzi e strumenti che non ne consentano l'avvicendamento nel godimento (Cass. n. 243/81). Non si tratta,



infatti, di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di evitare che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per gli altri, la possibilità di godere pienamente e liberamente del bene comune durante i loro turni, senza subire interferenze esterne.

La materia è stata oggetto di giudizio anche più di recente dalla Cassazione, con sent. n. 7385/2023; anche in questo caso la S.C., in merito all'uso turnario stabilito dall'assemblea per insufficienza dei posti auto e l'impossibilità di occupare spazi non assegnati ma non occupati da altri condòmini aventi diritto, ha stabilito che ciò "costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea".

Diversamente, deve ritenersi innovazione vie-

tata, secondo quanto disposto all'art. 1120 c.c., la delibera volta all'assegnazione nominativa da parte del condominio a favore dei singoli condòmini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio di una seconda autovettura. In questo caso, infatti, l'innovazione risulta essere vietata e la conseguente delibera nulla in quanto sottrae utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione (Cass. n. 11034/2016; Corte d'Appello di Napoli n. 4026/2020).

Quindi, secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato, la delibera che regolamenta l'assegnazione dei posti auto non necessita di approvazione unanime. Nell'ambito del potere organizzativo di regolamentazione dell'uso delle cose comuni spettante all'assemblea condominiale e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 c.c., l'assemblea ha facoltà di individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene.

Del resto la disciplina turnaria dei posti auto non comporta l'esclusione di un condòmino dall'uso del bene comune ma, diversamente, è adottata per regolare l'uso di tale bene in modo da assicurarne a tutti il massimo godimento possibile; in ogni caso, con tale soluzione i condòmini possono posteggiare a turno almeno una loro autovettura nell'area comune.

Quel che è certo, però, è che tale assegnazione non può essere per un tempo indefinito: una delibera organizzativa approvata dall'assemblea a maggioranza, non può validamente disporre l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condòmini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura (Cass. n. 1898/2017).

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

NOTIZIE FLASH



Rinnovabili: al via gli incentivi per le comunità energetiche

La Commissione Europea ha dato l'autorizzazione per gli incentivi alle rinnovabili, in particolare per le comunità energetiche. Il decreto italiano è incentrato su due misure: una tariffa incentivante sull'energia rinnovabile prodotta e condivisa e un contributo a fondo perduto. La potenza finanziabile è pari a 5 Gigawatt complessivi, con un limite



temporale a fine 2027. È inoltre previsto per le Comunità realizzate nei comuni sotto i 5.000 abitanti, un contributo a fondo perduto fino al 40% dei costi ammissibili in relazione all'investimento effettuato per realizzare un nuovo impianto o per potenziarne uno esistente. Questa misura è finanziata con 2,2 miliardi dal PNRR, con l'obiettivo di realizzare una potenza complessiva di almeno 2 Gigawatt. Il contributo a fondo perduto potrà essere cumulato con la tariffa incentivante entro limiti definiti.

I benefici previsti riguardano tutte le tecnologie rinnovabili, quali ad esempio il fotovoltaico, l'eolico, l'idroelettrico e le biomasse. Per le CER, i destinatari del provvedimento possono essere gruppi di cittadini, condomini, piccole e medie imprese, ma anche enti locali, cooperative, associazioni ed enti religiosi. La potenza dei singoli impianti non può superare il Megawatt. Passaggio iniziale per la realizzazione di una CER, dopo l'individuazione dell'area interessata alla costruzione dell'impianto e della cabina primaria, è l'atto costitutivo del sodalizio, che dovrà avere come oggetto sociale prevalente i benefici ambientali, economici e sociali. Il soggetto gestore della misura è il GSE, che valuterà i requisiti di accesso ai benefici ed erogherà gli incentivi e che, su istanza dei soggetti interessati, potrà eventualmente verificare l'ammissibilità in via preliminare.

Accedere ai documenti contabili è un diritto di tutti i condòmini

È in linea con l'orientamento della Cassazione anche il Tribunale di Napoli che, con la recente sentenza del 20/09/2023 ha confermato che "l'obbligo di preventiva informazione dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione. Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condòmini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di - eventuale



- approvazione". A tal proposito il Tribunale conferma che la documentazione contabile non necessita di forme rigorose come per le società, essendo sufficiente che essa renda intellegibili le entrate, le uscite, i modi di impiego, la ripartizione delle spese e una documentazione di supporto a giustificazione dell'operato.



Il verde in città contro il meteo estremo

La vegetazione in città contribuisce ad abbassare temperatura e velocità del vento, ma non porta sempre a una riduzione degli inquinanti nell'aria. È quanto emerge da due studi ENEA, l'Agenzia Nazionale per le rinnovabili, pubblicati sulla rivista scientifica "Forests". In pratica, il verde in condominio e negli spazi urbani

può aiutare validamente il contrasto agli episodi di meteo estremo, ma non è così scontato che diminuisca i gas nocivi. L'ENEA ha usato sistemi modellistici per la qualità dell'aria, ma configurati in modo da includere con maggior dettaglio la vegetazione presente e la morfologia urbana, stimando la quantità di inquinanti rimossi e mostrando che, localmente, questa rimozione non garantisce sempre un miglioramento della qualità dell'aria. Nello scorso mese di luglio, nelle tre città prese in esame (Milano, Bologna e Madrid), i ricercatori ENEA hanno rilevato che la vegetazione ha ridotto localmente la temperatura. Le concentrazioni di inquinanti, invece, sono variate con la stagione e a seconda della città presa in esame, perché sono il risultato di interazioni molto complesse tra centinaia di gas e composti chimici.

L'obbligo di rendiconto pesa anche sull'amministratore revocato

Con sentenza n. 8568/2022, il Tribunale di Roma ha rimarcato l'obbligo a cui è tenuto l'amministratore di condominio che sia stato revocato dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria, ai sensi dell'art. 1713 c.c., "di rendere il conto della sua gestione e di rimettere al mandante tutto ciò che ha ricevuto per conto del condominio, atteso che, una volta revocato, il mandatario non ha più titolo per trattenere quanto gli è stato



somministrato dal mandante. L'amministratore revocato, quindi, è chiamato a giustificare in che modo abbia svolto la sua opera attraverso i necessari documenti giustificativi che consentano di stabilire se il suo operato sia stato conforme ai criteri di buona amministrazione". Da ciò consegue che, in caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore sarà tenuto a rispondere dei relativi danni a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c. nei confronti dell'assemblea condominiale.



In assemblea l'operato del delegato è inefficace solo nei confronti del mandante

In tema di irregolarità e di inesistenza delle deleghe assembleari per omessa indicazione nominativa dei delegati, la giurisprudenza di legittimità ritiene che *"i rapporti tra il rappresentante intervenuto*

in assemblea e il condòmino rappresentato debbono ritenersi disciplinati in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mendato con la conseguenza che solo il condòmino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali visi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli atri condòmini estranei a tale rapporto". Pertanto, l'operato del delegato è inefficace soltanto nei confronti del condòmino mandante fino alla sua ratifica. In tal senso si è espresso il Tribunale di Roma con sentenza n. 14299/2023.

Lo sapevate che

SE LA MUSICA È FUORI ORARIO PER I VICINI SUONA STONATA

Utilizzare uno strumento o ascoltare un disco al di fuori di determinate fasce orarie provoca spesso dispute tra vicini. Oltre all'art. 844 C.C., che stabilisce il concetto di normale tollerabilità, conta molto il dettato del regolamento condominiale.

A far litigare i vicini sono soprattutto odori e rumori. E proprio sul fronte dei suoni molesti, la musica troppo alta, soprattutto in orari di riposo, è motivo frequente di discussioni tra condòmini. La regola fondamentale da seguire è l'art. 844 C.C.: "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi".

Al fine di scongiurare dissidi, la legge e i regolamenti stabiliscono specifiche fasce orarie in cui è vietato far rumore in senso lato, ricomprendendo in questo ambito anche azioni come suonare uno strumento, cantare o ascoltare musica. Si parla per consuetudine dei cosiddetti "orari della quiete", in cui il silenzio è richiesto per favorire sonno e relax, ricomprese tra le 13 e le 15 del pomeriggio e tra le 23 e le 8 del mattino. La regola è di normale buon senso e di civile con-

vivenza. All'interno di queste fasce orarie ogni rumore, naturale o artificiale, deve pertanto essere ridotto o attenuato in modo da non arrecare fastidio agli altri residenti e da non ledere il loro diritto al riposo.

Oltre alla norma generale, ogni condominio ha un proprio regolamento che definisce in modo più preciso cosa è concesso fare o meno all'interno delle singole abitazioni per evitare disturbo ai vicini, quali sono le norme di comportamento e quali i divieti. Questo vale sia per l'ascolto della musica sia per chi suona strumenti musicali, vuoi per passione vuoi per professione. In genere nel testo si precisa l'orario in cui è consentito fare o ascoltare musica, stabilendo precise fasce orarie: di solito si va dalle ore 10 alle ore 12 del mattino e dalle ore 16 alle ore 20 del pomeriggio.

L'art. 844 cc fa riferimento alla "normale tollerabilità", un concetto non esattamente intuitivo. Per il figlio quindicenne dei vicini, infatti, ascoltare i Led Zeppelin a mezzanotte può essere assolutamente normale, mentre per il condomino della porta accanto accanto è l'esatto opposto. La più recente giurisprudenza di Cassazione (cfr. sent. n. 6136/2018) ha chiarito che il limite di tollerabilità ex art. 844 c.c. non ha carattere assoluto. La tollerabilità delle immissioni, dunque, andrà valutata caso per caso, considerando la situazione ambientale, variabile da

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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



luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti.

La giurisprudenza ha anche elaborato il "criterio comparativo" ritenendo che, nel verificare la tollerabilità dei rumori, sia sufficiente dimostrare che i rumori del vicino abbiano superato il cosiddetto "rumore di fondo" di 3 decibel durante le ore notturne, oppure di 5 decibel nelle ore mattutine. Un dato numerico elaborato dai

magistrati per fornire un riferimento a tecnici e amministratori di condominio Inoltre, lo stesso art. 844 c.c. spiega che, nell'applicare la norma, l'autorità giudiziaria dovrà contemperare le esigenze della produzione – ovvero le ragioni del rumore - con le cause della proprietà e potrà tener conto della priorità di un determinato uso. Basti pensare ad un guasto condominiale da riparare in emergenza, con tutti i rumori del caso.

S.T. SERVICE s.r.l. tutto quello che serve ...per agevolare il compito

dell'amministratore

Servizi per gli Amministratori di Condominio

CHI SIAMO: La S.T. Service è operante nel settore delle amministrazioni condominiali da oltre un decennio; periodo caratterizzato da profonde modificazioni sociali ed economiche che hanno influito grandemente anche nella percezione del Condominio da parte dei suoi fruitori ed ancor più nelle modalità operative e sulle normative, anche fi-

scali, che lo riguardano: tutto ciò si concretizza in un sempre maggior impegno richiesto al professionista chiamato a gestire questa realtà socio-economica. All'interno di questo maggior impegno nasce il nostro progetto rivolto a tutti i professionisti dell'amministrazione che, per scelta professionale, ritengono giustamente fondamentale la propria presenza "sul campo" (o più propriamente presso il Condominio amministrato) e quindi si trovano nella necessità di affidare a personale esperto e competente la gestione di tutte quelle operazioni, cosidette di segreteria, che, per la mole di tempo impegnato creano un "blocco" nell'operatività dell'Am-



ministratore costretto a impegnarsi in operazioni comunque necessarie. L'interento professionale della S.T. Service mira a sollevare l'amministratore da guesto tipo di spreco del suo tempo lavorativo, fornendolo di una segreteria funzionale che gestisce informaticamente tutta la mole di operazioni contabili.

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

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

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

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

| Dr. | ANGELOSANTE | Domenico | Ina | LOIACONI | Santo |
|---------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| | BALESTRO | Enrico | Ing. Avv. | LOIACONI LUCIDO | Lorenzo |
| Ing. Arch. | BALESTRO | llario | Dr. | MANNUCCI | Marco |
| Rag. | BALESTRO | Riccardo | Avv. | MARCEDDU | Marcello |
| Arch. | BARDELLI | Sara | | MARCONE | Valter |
| | | | Ing. | MARRONE | |
| Ing. | BARILE | Angelo | Geom. | | Francesco |
| Ing. | BENVENUTI | Fabio Pietro | Ing. P.I. | MELONI | Antonio |
| Dr. Prof. | BIASIOTTO | | | MENEGHINI | Stefano Iris |
| | BICA BOGNOLO | Giuseppe | Avv. | MILANO | Maria Luisa |
| Arch. | | Massimo | Rag. | MILANO MORACHIELLO | |
| P.I. | BORDIN | Diego | Dr. | | Nicolò |
| P.I. | BOVA | Francesco | Avv. | MORELLI | 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

gas · luce · rinnovabili







SCEGLI UNOENERGY

IL FORNITORE ENERGETICO SEMPRE AL FIANCO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

PER INFO CONTATTA:

direzione.commerciale@unoenergy.it 342 1485404

₹ 800 089 952 | unoenergy.it



