

**Terrazza condominiale:  
il bene comune che tutti  
vorrebbero usare**

**Impianto fotovoltaico  
nelle parti comuni:  
a quali condizioni?**



**Manutenzione straordinaria:  
a decidere sono i condómini**

**Ristrutturare la centrale  
termica non rappresenta  
un'innovazione**



# Il tuo Sito Web per amministratori di condominio

Un sito web professionale in tre semplici passi

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

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

Il tuo sito in mano a soli

~~€790~~ **€640\***

IVA esc

\*prezzo riservato a tutti gli associati A.N.A.M.M.I. in regola con i contributi associativi

L'A.N.A.M.M.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 € 150 che A.N.A.M.M.I. eroga ai propri associati.



Scansiona il QR code e  
vai al sito per scoprire di più  
[anammi.biottosrl.it](http://anammi.biottosrl.it)



Scegli lo stile  
che ti rappresenta



e personalizzalo  
con i tuoi contenuti

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

## Editoriale

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



# ONLINE E IN PRESENZA AL FIANCO DEI NOSTRI SOCI

*Tra le scadenze di un amministratore, il 9 ottobre è una delle più temute. È in quella data, infatti, che cade ogni anno il termine ultimo per l'obbligo di aggiornamento professionale. Ma è anche in quello stesso giorno che partono i successivi dodici mesi in cui espletare la formazione continua. Un cerchio che praticamente non si interrompe mai.*

*La scelta dell'ANAMMI è stata chiara: puntare sui corsi online, che meglio rispondono alle esigenze dei nostri associati in termini di velocità e flessibilità. Anche per la campagna 2024-25 proseguiremo su questa strada. A tal proposito, ricordiamo che l'aggiornamento periodico è necessario se si vuole continuare a svolgere la professione. L'amministratore è infatti chiamato ad ottemperare ogni anno all'obbligo formativo e a certificarlo con idonea documentazione in occasione dell'assemblea di condominio, che dovrà decidere se affidargli l'incarico oppure se rinnovarlo. Una serie di sentenze ha chiarito che con un certificato "superato" è illegittimo operare. Niente formazione, niente lavoro.*

*Oltre all'aggiornamento periodico di 15 ore annuali ex DM 140 del 2014, per la campagna 2024-25 abbiamo studiato alcuni seminari di approfondimento, completamente gratuiti per i soci. Stavolta siamo andati, per così dire, oltre la Rete, tornando agli incontri in presenza, programmati in tutta Italia. Il più importante di questi riguarda l'IA, l'Intelligenza artificiale. Lo strumento ha grandissime potenzialità in tutti i campi e il primo a doverne capire vantaggi e limiti è proprio il professionista del condominio che, grazie all'aiuto delle applicazioni di IA – sono tantissime – può accelerare e rendere più semplici molti degli adempimenti richiesti dai suoi amministrati. Si pensi ad un quesito di tipo giuridico o all'esposizione di un problema condominiale nel dettaglio che, grazie all'intelligenza artificiale, vede ridurre i tempi di elaborazione e risposta.*

*Questi sono solo alcuni esempi pratici. Ma non ci siamo fermati qui. In questi giorni, stiamo proponendo in giro per l'Italia anche temi, come il risparmio energetico e la mobilità elettrica in condominio, molto sentiti dagli italiani.*



*A dettare la selezione degli argomenti, per l'aggiornamento e per i seminari, è la vita in condominio, che la tecnologia ha cambiato nel giro di pochi anni. Ecco perché, con molto impegno e notevoli investimenti, l'ANAMMI interpreta i nostri tempi facendosi forte del suo passato. Accanto al web e all'e-learning, infatti, le consulenze con i nostri esperti e l'intervento dei nostri tutor in aiuto a chi fa formazione restano fondamentali. L'intelligenza artificiale non può fare a meno di quella "naturale", che l'ANAMMI, tramite il suo lavoro quotidiano del suo staff, mette a disposizione di tutti i soci.*

## Sommario

- EDITORIALE: Online e in presenza al fianco dei nostri soci <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
- Manutenzione straordinaria: a decidere sono i condómini <i>a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.</i>	3
- Case green: dubbi e stime sui costi del condominio a emissioni zero <i>di Ida Cecili</i>	4
- Conto corrente condominiale: il condomino può sempre accedere <i>a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.</i>	6
- Rumori: metodi e materiali contro l'inquinamento acustico <i>a cura della Redazione</i>	8
- Rischi naturali: ancora poco diffuse le polizze anti-calamità <i>a cura della Redazione</i>	10
- Sottotetto: in caso di recupero rispettare le distanze tra costruzioni <i>a cura della Redazione</i>	12
- Antincendio: ancora un rinvio per gli obblighi di formazione <i>a cura dell'Ufficio Tecnico ANAMMI</i>	14
- Bonus casa agevolazione evergreen ma attenzione alla tempistica <i>a cura dell'Ufficio Fiscale ANAMMI</i>	18
- Affitti brevi tra vecchi dubbi e nuove regole fiscali <i>di Ida Cecili</i>	22
- Terrazza condominiale: il bene comune che tutti vorrebbero usare <i>di Silvia Cerioli</i>	26
<b>Rubriche:</b>	
<b>Assonews</b>	16
<b>Il parere del legale</b> Impianto fotovoltaico nelle parti comuni: a quali condizioni?	20
<b>Il consulente risponde</b>	24
<b>Notizie Flash</b>	28
<b>Lo sapevate che:</b> Ristrutturare la centrale termica non rappresenta un'innovazione	30

Contattare l'A.N.AMM.I. è facile: [www.anammi.it](http://www.anammi.it) - E-mail: [anammi@anammi.it](mailto:anammi@anammi.it)

### CondominiOggi

Portavoce ufficiale dell'A.N.AMM.I. Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili  
ANNO XXX - n. 139 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](http://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](mailto: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.

# MANUTENZIONE STRAORDINARIA: A DECIDERE SONO I CONDÒMINI

*La Corte d'Appello di Roma ha ribadito che, in assenza di pericolo per cose e persone, l'amministratore di condominio non può decidere autonomamente in merito ai lavori, ma è obbligato a convocare l'assemblea.*

L'amministratore del condominio non è responsabile del mancato avvio dei lavori di manutenzione del tetto in stato di degrado per vetustà, vale a dire di anzianità dell'immobile, ma in condizioni tali da non comportare pericoli imminenti per cose e persone.

Trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria, in assenza di situazioni urgenti, l'amministratore deve infatti convocare l'assemblea dei condòmini, che deve decidere se e quando avviare i lavori. Insomma, non sempre lo stato di vetustà richiede interventi urgenti. A stabilirlo è la Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 3349 del 14 maggio 2024.

In pratica i lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni rientrano nella competenza dell'assemblea condominiale. Di conseguenza, l'amministratore non può provvedere direttamente di propria iniziativa, ma deve essere autorizzato dai condòmini. Fanno eccezioni i casi urgenti, in cui l'amministratore può avviare subito i lavori.

Ma vediamo nel dettaglio i fatti. Un condomino cita in giudizio l'amministratore, chiedendo di essere risarcito dei danni subiti. Secondo il condomino, l'amministratore è responsabile perché non ha proceduto ai lavori urgenti e necessari di manutenzione del tetto dell'edificio condominiale.

L'amministratore di condominio si difende affermando che i lavori richiesti non rientrano nelle sue competenze dirette, ma richiedono l'autorizzazione dell'assemblea dei condòmini.

Detto in altri termini, secondo il professionista i lavori di manutenzione del tetto, a cui fa riferi-

mento il condomino, rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria, che devono essere autorizzati dall'assemblea condominiale

Le norme a cui fare riferimento, in questo caso, sono l'articolo 1130 del Codice Civile, che disciplina le attribuzioni dell'amministratore, e l'articolo 1135 dello stesso codice, che include la manutenzione straordinaria tra le competenze dell'assemblea condominiale.

I giudici spiegano che tutti gli atti che, seppur diretti alla migliore utilizzazione delle parti comuni, comportano spese rilevanti, richiedono una delibera dell'assemblea dei condòmini e, quindi, non possono essere avviati direttamente dall'amministratore, di sua iniziativa.

Nel caso di specie, i Vigili del Fuoco avevano accertato uno stato di degrado del tetto dovuto a vetustà, ma non un pericolo di imminente crollo della struttura. Dagli atti era risultato che l'amministratore aveva convocato l'assemblea in diverse occasioni, nelle quali si era discusso della manutenzione dell'edificio. Tutte le relative decisioni

erano state, però, rinviate in attesa di approvare le tabelle millesimali. Inoltre, erano state anche apposte temporaneamente delle transenne per segnalare ed evitare possibili pericoli e danni alle persone.

Insomma, secondo i giudici, nel caso in questione l'amministratore ha adempiuto ai propri compiti con professionalità e zelo, dunque non può ritenersi responsabile. La specifica vicenda ci insegna che non sempre i lavori da eseguire su un bene condominiale sono da considerarsi urgenti.

La situazione va valutata caso per caso, e se non c'è una situazione di imminente pericolo, l'amministratore non può intervenire direttamente, ma deve convocare l'assemblea ponendo all'ordine del giorno l'approvazione dei lavori straordinari da autorizzare.



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

# CASE GREEN: DUBBI E STIME SUI COSTI DEL CONDOMINIO A EMISSIONI ZERO

*La direttiva UE, che stabilisce di ridurre le emissioni di gas inquinanti degli immobili, è in vigore dallo scorso maggio. Entro due anni il Governo dovrà varare le norme per la sua attuazione. Le previsioni di spesa confermano però i rischi per le tasche degli italiani.*

Dal 28 maggio scorso la direttiva europea sulle case green è ufficialmente entrata in vigore. La norma ora deve essere integrata nell'ordinamento dei singoli Stati entro due anni. Il suo obiettivo è già chiaro: ridurre in maniera sostanziale il consumo energetico e le emissioni di gas inquinanti di case e palazzi entro il 2035, per poi puntare alla realizzazione di immobili che non producano emissioni inquinanti entro il 2050. Per quanto riguarda gli edifici residenziali già esistenti, ogni Stato membro dell'Unione Europea dovrà impegnarsi a ridurre nel complesso il consumo medio di energia del 16 per cento entro il 2030, e di almeno il 20 per cento entro il 2035. Per quelli di nuova costruzione, la direttiva prevede invece che gli edifici di proprietà pubblica debbano essere a "emissioni zero" a partire dal 2028, mentre il limite per quelli privati scatta nel

2030. Con edificio a emissioni zero la direttiva intende in realtà un edificio ad altissima prestazione energetica, che consuma una quantità di energia molto bassa interamente assicurata da fonti rinnovabili, presenti nell'edificio stesso o nel quartiere o nel vicinato.

Insomma, gli edifici condominiali sono direttamente interessati dalle nuove regole e, per risultare a norma, le prestazioni energetiche degli immobili dovranno migliorare, e di molto. Questo spiega i timori, anche nel mondo condominiale, che la legge europea ha suscitato. Quando costerà l'operazione? Non poco. A leggere i dati dell'ENEA, a fine 2022 gli edifici con una scarsa classe energetica (E, F, G) rappresentavano quasi il 70% del totale. Il parco immobiliare coinvolto dalle ristrutturazioni è dunque molto vasto e, per rispondere al dettato europeo, richiede una profonda trasformazione.

Le stime variano di parecchio. Secondo uno studio realizzato da Cresme, il centro di ricerche sul mondo delle costruzioni, e la Fondazione Symbola, per rispettare il cronoprogramma europeo e ristrutturare le case servono in totale 319 miliardi, con una media di 45 all'anno. Il report solleva subito un problema: se lo Stato decide di avviare una stretta sui rimborsi presenti sotto forma di sconti fiscali, chi mette i soldi neces-



sari? Sempre secondo alcune stime, tratte anche in questo caso dai dati di Cresme-Symbola, sono ben 3,2 milioni le case interessate dalla direttiva, con costi di ristrutturazione che possono arrivare a 90 mila euro per gli appartamenti e a 114 mila euro per le abitazioni unifamiliari.

Sulla base di un modello elaborato dalla "School of Management" del Politecnico di Milano, adeguarci alla Direttiva UE Case Green ci costerebbe circa 180 miliardi di euro, una cifra comparabile con quanto è stato speso nell'ultimo triennio tra i vari superbonus, ecobonus e bonus casa ma che, per essere efficace, dovrebbe essere "spalmata" su un numero davvero molto più ampio di edifici, in particolare quelli nelle peggiori condizioni appartenenti alla classe G, che sono circa 5 milioni (il 40% dell'intero parco immobiliare italiano) e andrebbero adeguati per quasi la metà.

Alcune stime si sono concentrate in particolare sugli immobili più malmessi. Secondo uno stu-

dio di Fillea Cgil e Unimpresa per gli immobili nelle classi più basse (F e G), all'indomani della via libera alla Direttiva europea sulle case green che punta a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> la spesa per ristrutturare tre abitazioni su cinque è di 270 miliardi. In pochi anni tra 5,5 e 7,6 milioni di edifici tra privati e pubblici che sono in condizioni energetiche scadenti dovranno essere riqualificati in Italia.

Entro il 2026 lo Stato italiano dovrà varare le norme di attuazione, sapendo di dover intervenire in uno scenario economico in cui pesa il deficit creato dal Superbonus. Il rischio, paventato anche dall'ANAMMI e da numerose organizzazioni del settore edile, è il salasso dei cittadini-condòmini o, cosa assai probabile, il rifiuto di ottemperare alle regole dell'Unione Europea.

In ogni caso, non sarà un processo indolore.

Ida Cecili



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, lasciando 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 Periplaneta (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.





# CONHIVE

All you need

## Perché fare questa scelta?

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

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

## Servizi chiavi in mano per l'Amministratore di Condominio

### I vantaggi che fanno la differenza

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

## Prenota subito la tua Analisi Gratuita

(con sopralluogo di un consulente tecnico)

Tel.: +39 02.94432410 | [info@conhive.it](mailto:info@conhive.it)

Seguici su     @conhive

# RUMORI: METODI E MATERIALI CONTRO L'INQUINAMENTO ACUSTICO

*L'isolamento dai suoni molesti è una soluzione che può ridurre le difficoltà di convivenza e alleggerire le conseguenze del traffico cittadino. L'amministratore è chiamato a conoscere bene gli aspetti tecnici e normativi del problema.*

Il rumore fa male. Lo dice la ricerca scientifica, lo dimostra la vita di condominio, che vede spesso sorgere liti di pianerottolo per colpa di suoni molesti. Per questa ragione, l'isolamento acustico rappresenta la soluzione ideale, soprattutto negli immobili molto popolati o collocati in quartieri ad alta densità di traffico.



Questo strumento di contrasto al rumore può riguardare le pareti, come strato intermedio nella loro struttura oppure come pannellatura a vista sul muro, e nei pavimenti. È infatti possibile isolare dai rumori esterni un ambiente, come pure difendere l'esterno da rumori prodotti all'interno, ad esempio nel caso di una discoteca o di una falegnameria. Un buon isolamento acustico garantisce perciò protezione dal rumore, riservatezza e riduzione della trasmissione del suono e delle vibrazioni attraverso gli elementi costruttivi.

Anche se gli amministratori sono obbligati ad essere "tuttologi", è bene che conoscano alcune informazioni di base sul tema. Innanzitutto, la trasmissione del suono attraverso gli edifici avviene attraverso l'involucro: facciata, tetto, pa-

reti interne, pavimenti e soffitti. La perdita di trasmissione o l'indice di riduzione del suono esprimono l'efficacia dell'isolamento. Maggiore è la perdita, migliore è l'isolamento che funge da barriera al rumore indesiderato. Esistono inoltre diverse modalità di trasmissione del suono che incidono sulla scelta dell'isolamento. Nel dettaglio, il caso più comune è quello della trasmissione diretta, ovvero quando il suono passa direttamente attraverso la parete, il soffitto o il pavimento. Al secondo posto, si colloca la trasmissione laterale, che si verifica quando il suono passa intorno, sopra o sotto la partizione primaria che separa due spazi, attraversando elementi costruttivi adiacenti agli elementi principali di separazione. Infine, ci sono altri tipi di trasmissioni, causate da perdite attraverso porte e finestre mal sigillate, muratura e tubazioni non isolate

La quantità di rotoli di materiale per isolamento acustico (lastre, granulati o pannelli) necessari e la loro posizione dipenderà quindi proprio dal materiale scelto, dalle dimensioni dell'area da isolare e dalla quantità e tipologia di trasmissione del suono.

L'isolamento acustico (o insonorizzazione) consiste, infatti, nell'aggiungere massa che rallenta le vibrazioni acustiche. Per evitare che le vibrazioni sonore attraversino gli edifici, la vibrazione deve essere smorzata. Il modo più efficace per farlo è disaccoppiare la struttura e quindi aggiungere massa. Le soluzioni di isolamento acustico più efficaci non si limitano però ad aggiungere indiscriminatamente massa: aggiungono massa composta da materiali diversi e da certe tipologie di materiali in particolare. Ciò è fondamentale, perché materiali diversi bloccano diversi tipi di suono.

Tra i migliori materiali fonoassorbenti ci sono:  
- Fibra di vetro, ignifuga e in grado di ridurre anche i costi energetici creando una barriera tra le temperature interne ed esterne. È possibile acquistare l'isolamento in fibra di vetro in batuf-



foli o pannelli oppure farlo soffiare in uno spazio per riempirlo completamente. È facile da installare e conveniente.

- Lana di roccia, un materiale isolante inorganico a base di fibre. La maggior parte della lana minerale proviene da fibre di pietra naturale provenienti dalla roccia vulcanica o dalle scorie di filatura che si ottengono come sottoprodotto della produzione di acciaio. Ne esistono almeno due tipologie: ad alte prestazioni, più costosa e più isolante, e multiuso, meno costosa e meno isolante.

- Cotone, l'opzione più leggera ed economica, che offre però elevate capacità fonoassorbenti soprattutto per le alte frequenze. Le fibre di co-

tone sono multidimensionali e abbastanza dense, il che significa che c'è molto materiale per intrappolare il suono proveniente da numerose angolazioni.

Fin qui la parte tecnica generale. Dal punto di vista normativo, in Italia l'inquinamento acustico è stato definito dalla legge 447 del 1995 e poi ripreso dal DLgs 17 febbraio 2017 n. 42, "Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico". Per quanto riguarda gli edifici residenziali – siano essi condomini o edifici singoli –, se i costruttori non rispettano i requisiti acustici imposti, potrebbero dover risarcire i danni subiti da persone disturbate da rumori eccessivi.

Al riguardo, dal 31 dicembre 2011, gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di vendita o affitto devono possedere un certificato di conformità ai requisiti acustici passivi, secondo la norma UNI 1136. Si tratta di una certificazione rilasciata da specialisti abilitati e redatta dopo una perizia fonometrica, cioè una procedura di misurazione dell'inquinamento acustico in diversi momenti della giornata.

Sul certificato viene indicata la classe acustica dell'edificio, da 1 a 4, dove la classe 1 rappresenta gli edifici silenziosi e la classe 4 quelli più esposti al rumore. È evidente che una certificazione di buon livello pesa anche sul valore complessivo dell'immobile.

*A cura della Redazione*

## Vuoi dare maggiore visibilità sul territorio alla tua attività professionale?



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

Per info:

**A.N.AMM.I. Ufficio Sviluppo**

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

Tel. 06.55.27.23.23 E-mail: [anammi@anammi.it](mailto:anammi@anammi.it)

**Mettiti in gioco!**  
**Diventa gestore di un P.F.A**  
**Punto Fiduciario A.N.AMM.I.**



Richiesta disponibilità locale uso ufficio

# RISCHI NATURALI: ANCORA POCO DIFFUSE LE POLIZZE ANTI-CALAMITÀ

*Politica e associazioni di categoria discutono sull'opportunità di prevedere contratti di assicurazione specifici contro il meteo estremo ed i terremoti. Allo stato in Italia questo genere di protezione interessa a pochi. Secondo le prime stime, i costi dipendono dalla zona interessata e dalle ipotesi di eventi calamitosi previste.*

Polizza anti-calamità, quanto mi costi? A causa degli eventi di meteo estremo, si parla sempre più spesso della necessità di assicurare anche condomini e villette contro i rischi naturali. Durante l'ultima ondata di maltempo in Emilia-Romagna, il Ministro della Protezione Civile, Nello Musumeci, ha rilanciato la proposta di un'assicurazione obbligatoria per i privati, evidenziando come le risorse statali non possano più bastare.

Anche il Ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, ha sottolineato i rischi economici legati alle calamità, che compromettono la stabilità finanziaria a lungo termine. E se per le imprese l'obbligo partirà dal 2025, sulle abitazioni la discussione è aperta. Stando alle prime indicazioni, l'intenzione sarebbe quella di evi-

tare di stabilire l'obbligo di legge vero e proprio, preferendo invece una disposizione facoltativa. Inoltre, va verificata la disponibilità delle compagnie di assicurazione.

In Italia, soltanto una piccola percentuale di abitazioni e imprese è attualmente coperta da polizze contro terremoti e alluvioni, secondo dati forniti da Ania lo scorso settembre. Per comprendere meglio quanto siano onerose, il blog Facile.it ha esaminato i costi delle polizze casa per eventi naturali e catastrofali in quattro città italiane, che hanno già vissuto problematiche legate ad eventi climatici importanti: Milano, Bari, Modena e Belluno.

In particolare l'analisi ha preso in considerazione un appartamento di 100 mq dal valore di 200.000 euro, evidenziando una significativa differenza nei costi a seconda delle coperture selezionate.

Per la copertura base contro eventi naturali, si parte da 64 euro annui a Modena fino a 130 euro a Bari. Con l'aggiunta della copertura per danni al contenuto, le polizze diventano più costose: a Modena il costo minimo è di 80 euro, mentre a Bari si sale a 206 euro.

Aggiungendo la copertura per terremoti, il costo delle polizze cresce ulteriormente, con un minimo di 230 euro annui a Milano e un massimo di 410 euro a Modena e Belluno. Questa copertura riguarda solo i danni al fabbricato e può variare a seconda del livello di protezione scelto.

Se si include anche la protezione contro le alluvioni, che viene spesso personalizzata dalle compagnie assicurative, il costo sale sensibilmente, fino a 636 euro annui a Modena e 624 euro a Bari.



*A cura della Redazione*

# Ristrutturazioni esterne senza disagi? Con noi è possibile.



**Acrobatica®** è l'azienda leader in Europa nel settore dell'**edilizia operativa in doppia fune di sicurezza**, presente con **più di 2.500 collaboratori** e **oltre 150 aree operative** in Europa e Medio Oriente. Grazie alla tecnica della **doppia fune di sicurezza**, eseguiamo ristrutturazioni esterne e interventi di messa in sicurezza, manutenzione, pulizia e molto altro ancora per **condomini**, strutture alberghiere, e monumenti. Il nostro **metodo certificato e 100% sostenibile** è inoltre **micro-invasivo** e consente di mantenere la **totale visibilità e accessibilità degli edifici** anche durante i lavori.

Scopri di più su  
[acrobatica.it](http://acrobatica.it)



**ACROBÁTICA®**  
— by EDILIZIA ACROBÁTICA —

# SOTTOTETTO: IN CASO DI RECUPERO RISPETTARE LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI

*Una recente sentenza del TAR ha chiarito che è obbligatorio rispettare le regole sugli spazi imposte dal DM 1444/68, anche se le abitazioni interessate fanno parte dello stesso immobile ed appartengono allo stesso proprietario.*

Grazie al Decreto Salva Casa (poi convertito nella Legge 105 del 24 luglio 2024), oggi è possibile recuperare il sottotetto in maniera più semplice e senza eccessiva burocrazia. L'obiettivo è quello di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo. Tuttavia, lo spiega lo stesso provvedimento, devono essere rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio. Inoltre è vietato modificare, nella forma e nella superficie, l'area occupata dallo stesso sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, rispettando l'altezza massima dell'edificio prevista dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

Proprio sulla questione delle distanze è di recente intervenuto il TAR della Lombardia, che, con la sentenza 2087/2024 dell'8 luglio 2024, ha chiarito come, in caso di recupero dello spazio sotto il tetto, vanno rispettate le distanze tra costruzioni anche se le due abitazioni sono nello stesso stabile, in base al dettato dell'art. 9 del DM 1444/1968.

L'intervento in progetto prevedeva la modifica delle altezze di colmo e di gronda, con un'al-



tezza media ponderale non eccedente la quota di 2,40 metri, ed è finalizzato alla creazione di una nuova stanza abitabile. Secondo l'amministrazione locale, che aveva negato il permesso di costruire, l'intervento edilizio violerebbe l'art.9 del DM 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate, che troverebbe applicazione anche nel caso di specie in cui l'immobile, seppur unitario, risulta composto da diverse proprietà immobiliari funzionalmente indipendenti, dotate di accessi autonomi e destinate all'abitazione di singoli nuclei familiari.

I ricorrenti lamentavano invece l'inapplicabilità della disciplina delle distanze minime legali di cui all'art.9 del DM 1444/1968 al caso di specie, in cui si discute del recupero del sottotetto di un'unità abitativa inserita in unico edificio, sviluppato strutturalmente in senso orizzontale.

A dirimere la questione è quindi intervenuto il TAR, che ha dato ragione all'amministrazione, partendo dal presupposto che è necessario stabilire se, in considerazione della particolare conformazione dei luoghi e tenuto conto della natura dell'intervento edilizio in progetto (recupero del sottotetto a fini abitativi), si applichi o meno la normativa sulle distanze tra pareti finestrate, segnatamente l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Chiarito tale aspetto, si è reso necessario valutare se la parete dell'edificio degli odierni ricorrenti oggetto di sopraelevazione sia o meno frontistante alla parete dell'edificio dei controinteressati e se almeno una delle due risulti finestrata. Infine, in caso di risposta positiva, il TAR ha accertato se la realizzazione dell'intervento costruttivo richiesto dai ricorrenti con il permesso di costruire rigettato dall'amministrazione violi o meno la suddetta disciplina legale.

Sul primo tema, secondo il TAR, non c'è dubbio che vada applicata al caso la disciplina relativa alle distanze, visto che «*laddove vi sia una modifica anche solo dell'altezza dell'edificio (come nel caso di specie) sono ravvisabili gli*

*estremi della nuova costruzione, da considerare tale anche ai fini del computo delle distanze, rispetto agli edifici contigui” e che “la regola delle distanze legali tra costruzioni di cui al comma 2 dell’art. 9 cit. è applicabile anche alle sopraelevazioni”, dovendo essere rispettata anche in caso di recupero dei sottotetti».*

Da sottolineare come per il TAR non conti che, per disattendere il rispetto del limite delle distanze tra costruzioni (10 metri), le due unità immobiliari facciano parte dello stesso stabile. Le distanze minime prescritte dall’art. 9 del DM 1444/1968 sono infatti riferibili a tutte le pareti - di cui almeno una finestrata - che si fronteggiano, anche se riferite a diverse porzioni di un edificio nel complesso unitario. In realtà, poiché

l’art. 9 del DM 1444/1968 è finalizzato a “stabilire un’idonea intercapedine tra edifici nell’interesse pubblico, e non a salvaguardare l’interesse privato del frontista alla riservatezza (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 261.2001 n. 1108), non può dispiegare alcun effetto distintivo la circostanza che si tratti di corpi di uno stesso edificio ovvero di edifici distinti”.

Le distanze minime, pertanto, trovano applicazione – siccome funzionali alla tutela di interessi generali connessi ai bisogni collettivi di igiene e di sicurezza e non del diritto individuale di proprietà – anche nel caso in cui i due edifici frontistanti appartengano al medesimo proprietario.

*A cura della Redazione*

## La certificazione è un obbligo

**Aggiornamento obbligatorio  
per amministratori di condominio  
dal 9 ottobre 2024 al 9 ottobre 2025**



**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](http://www.anammi.it)**

# ANTINCENDIO: ANCORA UN RINVIO PER GLI OBBLIGHI DI FORMAZIONE

*Le nuove regole che definiscono i requisiti e le competenze del tecnico manutentore qualificato sono rimandate al prossimo anno.*

Il DM 13 settembre 2024, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, posticipa al 25 settembre 2025 la data a partire dalla quale dovranno essere attivati i percorsi formativi per diventare tecnico manutentore qualificato antincendio. È opportuno ricordare che è stato il DM 1° settembre 2021 a introdurre a figura del tecnico manutentore qualificato, chiamato a svolgere gli interventi di manutenzione ed i controlli sugli impianti e le attrezzature antincendio. Questa nuova figura professione è molto importante perché le sono affidati gli interventi di manutenzione e di verifica periodica sugli impianti e sulle attrezzature antincendio annotate sul registro antincendio, obbligatorio per tutte le attività con almeno un lavoratore.

La qualifica prevista dal Decreto controlli antincendio è valida su tutto il territorio nazionale

e si acquisisce al termine di un corso teorico e pratico. Sono esonerati dal corso, e accedono direttamente al percorso di valutazione, i soggetti che, alla data di entrata in vigore del decreto controlli antincendio, svolgono attività di manutenzione da almeno 3 anni.

Gli obblighi sulla formazione del tecnico manutentore antincendio dovevano entrare in vigore il 25 settembre 2022 per effetto del Decreto controlli antincendio (DM 1 settembre 2021).

Un decreto successivo (DM 15 settembre 2022) ha posticipato al 25 settembre 2023 l'entrata in vigore della parte del Decreto controlli antincendio contenente gli obblighi sulla formazione del tecnico manutentore qualificato.

L'anno scorso il DM 31 agosto 2023 ha fatto slittare gli obblighi sulla formazione del tecnico manutentore qualificato al 25 settembre di quest'anno. A pochi giorni dall'entrata in vigore dell'obbligo, il DM 13 settembre 2024 lo ha nuovamente posticipato al 25 settembre 2025.

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

## Prossimi incontri formativi dell'A.N.AMM.I.:

**Milano 26 settembre 2024**

**Taranto 3 ottobre 2024**

**Pescara 4 ottobre 2024**

**Ancona 5 ottobre 2024**

**Bologna 24 ottobre 2024**

**Firenze 25 ottobre 2024**

**Roma 7 novembre 2024**

**Napoli 6 dicembre 2024**



**Per info e prenotazioni inviare E-mail ad: [anammi@anammi.it](mailto:anammi@anammi.it)**



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

### Sedi A.N.AMM.I.

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

- Corsi di formazione abilitanti (attestazione D.M. n. 140/14);
- Accedere ai servizi associativi;
- Verifiche di aggiornamento (D.M. n. 140/14);
- Verifiche finali del Corso di Formazione online.

### Sedi:

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

### 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](mailto:anammi@anammi.it)

Indirizzi e recapiti telefonici nel sito [www.anammi.it](http://www.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.

### P.F.A.:

- ALBENGA (SV)**
- ALBINO (BG)**
- ALTAMURA (BA)**
- ASCOLI PICENO**
- AVEZZANO (AQ)**
- BOLZANO**
- BRESCIA**
- CAMPOMARINO (CB)**
- CARPI (MO)**
- CASERTA**
- CASSINO (FR)**
- CATANIA**
- CECCANO (FR)**
- CHIETI**
- FANO (PU)**
- FLORIDIA (SR)**
- FRANCAVILLA AL MARE (CH)**
- FROSINONE**
- LA SPEZIA**
- LECCE**
- LIVORNO**
- MESSINA**
- MONTICELLI D'ONGINA (PC)**
- PALERMO**
- POTENZA**
- PIETRASANTA (LU)**
- RAVENNA**
- REGGIO CALABRIA**
- REGGIO EMILIA**
- ROVERETO (TN)**
- RIETI**
- SESSA AURUNCA (CE)**
- SIENA**
- TRIESTE**
- VERONA**
- VIDIGULFO (PV)**
- VIGNOLA (MO)**
- VITERBO**



# ASSONEWS



## TORINO

### Al via il condominio solidale per i nonni

A Torino, il concetto di senior co-housing prende forma con l'inaugurazione della Specht Residenzen, un innovativo progetto residenziale dedicato agli over 65. L'iniziativa si basa sulla riqualificazione di un edificio precedentemente adibito a uffici, è il primo del suo genere in città. I lavori di ristrutturazione hanno restituito all'immobile il suo fascino originale, con

pavimenti in parquet e soffitti affrescati, creando uno spazio che combina storia e modernità.

La Specht Residenzen offre 40 appartamenti, tra cui monocalci e bilocali, progettati per rispondere alle esigenze degli anziani. Gli spazi comuni includono una palestra con sauna, una mini-biblioteca, un bistrot con salotto condiviso e una sala dedicata ai concerti da camera, promuovendo una vita sociale attiva e variegata. L'idea alla base del senior co-housing non è quella di un semplice rifugio per anziani, ma di una comunità vibrante e interattiva. Ogni residente può usufruire di servizi condivisi come la portineria, controlli di telemedicina e un calendario di attività pensato per stimolare e intrattenere. Questo approccio mira a contrastare la solitudine, offrendo una rete di supporto e opportunità di socializzazione.

## MILANO

### Vendite immobiliari più veloci a Milano, Bologna e Firenze

A Milano la casa si vende in meno di tre mesi, a Bari ne servono 5 e mezzo. Sono queste le tempistiche emerse dall'ultima analisi di Immobiliare.it sui tempi medi di vendita degli immobili residenziali nelle grandi città italiane. La città più veloce è Milano, con una media di 2,7 mesi tra gennaio e giugno 2024 per la vendita di una casa nel capoluogo meneghino. Medaglia d'argento tra le città in cui si vende casa più velocemente per Bologna e Firenze, entrambe con tempi medi di vendita di 3,3 mesi (rispettivamente +1% e +0,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente). Seguono Roma con 3,4 mesi (+1,8% rispetto al 2023), Napoli con 3,5 mesi (-1,5%), Verona con 3,7 mesi (-5%).

I tempi più rallentati, invece, si registrano a Bari. Nel capoluogo pugliese servono in media 5,5 mesi per vendere casa, dato in crescita del 13,1% rispetto allo stesso periodo del 2023.

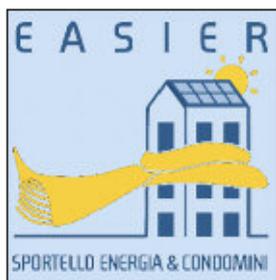


## TREVISO

### Contributi a fondo perduto per sostituire le caldaie

Un nuovo bando per l'assegnazione di contributi a fondo perduto per l'efficiamento degli impianti termici civili a gasolio, GPL o metano. Il provvedimento, approvato dalla Giunta comunale di Treviso relativamente alla prima tranche della campagna 2024/2025, intende favorire l'installazione di nuovi impianti e pompe di calore ad elevata efficienza energetica e a ridotte

emissioni in atmosfera, allo scopo di perseguire gli obiettivi di risparmio energetico nel settore residenziale e il miglioramento della qualità dell'aria attraverso la riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera. Il contributo, fino a 5.000 euro per unità (a tal proposito, è stato portato da 4 a 5mila euro il contributo per la sostituzione delle caldaie a gasolio, le più obsolete), permetterà di sostituire i vecchi impianti con quelli nuovi fino al 70% del costo totale sostenuto per la spesa di fornitura e posa in opera. Saranno ammessi a contributo gli interventi di sostituzione di caldaie installate da almeno 10 anni ed effettuati successivamente alla data di pubblicazione del bando. Inoltre, saranno ricompresi, in via retroattiva, gli interventi di sostituzione effettuati dal 4 ottobre 2023 al 31 maggio 2024, esclusivamente per coloro che avevano presentato domanda di contributo a valere sul precedente bando 2023 e che potranno partecipare secondo quanto previsto dal nuovo bando.



## PARMA

### Uno sportello per la riqualificazione energetica

Operativo a Parma lo “Sportello Energia & Condomini” per supportare cittadini, professionisti e imprese nella riqualificazione energetica degli edifici residenziali, soprattutto condòmini, della provincia di Parma. Questo nuovo servizio si inserisce nel quadro delle iniziative del Contratto Climatico di Città per Parma Climate Neutral 2030, un percorso coinvolge istituzioni, aziende e cittadini per raggiungere la neutralità climatica entro il 2030.

L’iniziativa risponde alla necessità di adeguarsi alla Direttiva Europea “Case Green” (EPBD), che impone agli stati membri di ridurre i consumi e le emissioni degli edifici entro il 2030, mirando a un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050. Parma si è attivata con questa iniziativa per contribuire a questi obiettivi e sostenere le politiche locali. Tra i servizi gratuiti, si segnalano le consulenze sul finanziamento della riqualificazione energetica, sull’ottimizzazione energetica con termo-camera e le informazioni relative all’efficientamento energetico in condominio.

## TERNI

### Orti urbani per condòmini volenterosi

Buone notizie per gli amanti del verde di Terni. Il Consiglio comunale della cittadina umbra ha approvato l’atto di indirizzo relativo alla individuazione e messa a disposizione di aree comunali adibite a orto urbano. La Giunta si è infatti impegnata a recensire i lotti di terreno che possono essere assegnati attraverso un bando pubblico agli interessati, siano essi condòmini (spesso le aree sorgono di fronte ad immobili), privati cittadini o associazioni del terzo settore, secondo quanto stabilito dal regolamento. Saranno inoltre promossi momenti di condivisione all’interno della comunità, per favorire l’incontro tra generazioni e lo scambio reciproco di esperienze e di aiuto. Un orto urbano è uno spazio verde di proprietà comunale di dimensione variabile la cui gestione è affidata, per un periodo di tempo definito, a singoli cittadini o associazioni ed è utilizzato per la produzione di fiori, frutta e ortaggi. Molto spesso l’orto urbano si trova in aree periferiche della città e può rappresentare uno strumento concreto per combatterne il degrado locale, che proprio grazie a questo tipo di attività possono essere riqualificate in tempi brevi.



## AVELLINO

### Cresce la raccolta differenziata

L’obiettivo minimo del 65% di raccolta differenziata, previsto dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani della Regione Campania è già stato raggiunto: ad agosto il Comune di Avellino ha rilevato un forte miglioramento nell’attività di porta a porta. Tali dati, tenuto conto anche dell’affluenza stagionale del periodo estivo, confermano l’andamento verso l’obiettivo ambizioso posto dal Comune di Avellino di raggiungere il 70% entro il 2025, allineandosi agli obiettivi della più recente normativa nazionale.

### INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

# BONUS CASA AGEVOLAZIONE EVERGREEN MA ATTENZIONE ALLA TEMPISTICA

*Operativa dall'86, nonostante le modifiche subite nel tempo, è l'agevolazione edilizia più longeva. Per amministratori e condòmini chiamati a pagare gli interventi nei prossimi mesi, ecco alcune indicazioni per usufruire correttamente della detrazione entro la fine dell'anno.*

Si avvicina la fine del 2024 e con esso il termine ultimo per molte detrazioni fiscali in edilizia. Tra i pochi incentivi sopravvissuti ai tagli nel 2025, il Bonus Casa resta la migliore delle opzioni ancora disponibili. L'agevolazione sui lavori, tra l'altro, è utilizzabile sia in condominio che nelle singole unità abitative. Tuttavia, l'agevolazione sarà meno incisiva, per motivi di finanza pubblica. Fino al 31 dicembre 2024 sarà ancora possibile detrarre le spese al 50%, mentre a partire dal 1° gennaio 2025 il Bonus Casa – anche denominato Bonus Ristrutturazione – tornerà all'aliquota di regime, ovvero con detrazione al 36% per un ammontare massimo di spesa pari a € 48.000.

Un dubbio che si pongono in molti riguarda i pagamenti eseguiti a cavallo della fine dell'anno: quale aliquota si potrà applicare? Affrontiamo un esempio pratico come quello di un condomini

interessato ad avvalersi del Bonus Casa per lavori effettuati sulle parti comuni.

In questo caso, i condòmini verseranno le proprie quote per i lavori di riqualificazione nel 2024 e, come è facile immaginare, parte di queste quote saranno fatturate dalla ditta nel 2024, mentre la restante parte verrà fatturata nel 2025. Quale aliquota di detrazione si dovrà applicare, al 50% o al 36%?

Come più volte ricordato dall'Agenzia delle Entrate a determinare la percentuale è il "criterio di cassa". Le spese si intendono sostenute nel momento in cui viene effettuato il bonifico da parte dell'amministratore di condominio alla ditta incaricata dei lavori e non al momento del versamento delle singole quote dei condòmini. Di conseguenza si potrà sfruttare la detrazione al 50% per tutti i bonifici effettuati nel 2024, mentre per i bonifici finalizzati nel 2025 il Bonus Casa del condominio scenderà inevitabilmente al 36%. E' quindi raccomandata al professionista che gestisce il condominio massima attenzione sulla tempistica dei pagamenti, poiché le aliquote previste per il prossimo anno sono meno vantaggiose.

Dal punto di vista normativo il Bonus Ristrutturazione rappresenta il più longevo tra i bonus edilizi ed è disciplinato dall'art. 16-bis del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR). Prevede la possibilità di detrarre dall'IRPEF una serie di interventi volti al recupero del patrimonio edilizio ma anche alla riqualificazione energetica. L'agevolazione in condominio può essere richiesta anche per lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo eseguiti sulle parti comuni e sulle pertinenze. Insomma, un "evergreen" che è anche multiuso.

È invece definitivamente conclusa l'era del Superbonus 110%. Anche qui, dal 1° gennaio 2025 le cose sono destinate a cambiare totalmente. La detrazione, infatti, sarà ridotta al 65 per cento.



*A cura dell'Ufficio Fiscale A.N.AMM.I.*

# 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](http://www.anammi.it)



**A.N.AMM.I.**

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

## Il parere del legale



# IMPIANTO FOTOVOLTAICO NELLE PARTI COMUNI: A QUALI CONDIZIONI?

*La Cassazione ha precisato che l'installazione dei pannelli ad energia solare, che non comporti la modifica degli spazi condominiali interessati, può essere realizzata senza approvazione assembleare. In ogni caso occorre rispettare i criteri della sicurezza, del decoro e della stabilità dell'immobile.*

Si è rivolto al mio Studio un amministratore di condominio, rappresentando che un condomino gli comunicava l'intenzione di installare un impianto fotovoltaico sul tetto condominiale e richiedendo in presenza di quali condizioni poteva essere autorizzato quanto richiesto.

Al fine di rispondere compiutamente al quesito posto, appare opportuno preliminarmente esaminare la recente ordinanza della Corte di Cassazione che è intervenuta sul punto, chiarendo i presupposti per poter effettuare l'installazione dell'impianto summenzionato su una parte comune.

Nello specifico, la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 1337/2023, pubblicata in data 17 gennaio 2023, si è pronunciata riguardo l'installazione dell'impianto fotovoltaico sulle parti comuni di un condominio, sottolineando che può essere eseguita dal singolo condomino nel rispetto della sicurezza, del decoro e della stabilità dell'edificio. Nell'iter argomentativo seguito dalla Suprema Corte, si precisa che l'installazione di un impianto fotovoltaico sulle parti comuni di un condominio, che non renda necessaria la modificazione delle stesse, possa essere eseguita dal singolo condomino interessato senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale. Nel caso di specie esaminato dalla Corte di Cassazione, un condomino richiedeva l'installazione di 12 pannelli fotovoltaici su una parte comune del condominio a servizio delle proprie unità immobiliari, ma l'assemblea esprimeva un parere contrario, motivo per cui il condomino decideva di incardinare una causa contro il condominio.

Nel caso di specie, sia il giudice di primo grado, il Tribunale di Milano, sia il giudice di secondo grado,

la Corte D'Appello di Milano, rigettavano il ricorso proposto dal condomino, per mancanza di interesse ad impugnare.

Nello specifico, il Tribunale aveva affermato testualmente che *“il deliberato oggetto di impugnativa da parte degli attori consiste nella mancata prestazione del consenso da parte dell'assemblea condominiale alla richiesta di autorizzazione per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura comune condominiale”, sicché “un eventuale annullamento della delibera non produrrebbe alcun effetto positivo per gli attori”.*

Mentre la Corte D'Appello aveva a sua volta affermato testualmente che *“nel caso di specie [...] l'assemblea condominiale non ha vietato agli originari attori di effettuare l'installazione [...] ma si è limitata ad esprimere [...] alla luce dell'art. 1122 bis c.c. parere contrario al progetto in questione”, per il pregiudizio al pari uso della parte comune, invitando gli interessati a predisporre un progetto alternativo”.*

Nelle motivazioni dell'ordinanza della Corte di Cassazione, si evidenziava che l'assemblea condominiale aveva espresso parere negativo basandosi sull'assunto che l'installazione richiesta pregiudicava agli altri condomini di fare parimenti uso della parte comune secondo il loro diritto. Alla luce di cui sopra, il condomino proponeva ricorso alla Corte di Cassazione avverso la pronuncia della Corte d'Appello di Milano, avente n. 3104/2021, pubblicata in data 27 ottobre 2021, rilevando che secondo l'art. 1122-bis del codice civile rubricato *“Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili”*, l'installazione di un impianto fotovoltaico sulle parti comuni di un condominio è possibile, previa comunicazione all'amministratore; l'assemblea condominiale, in tal senso, può prescrivere delle modalità alternative di esecuzione dell'intervento o imporre cautele in merito alla salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico, ma non ha il potere di vietarne l'installazione esprimendo parere contrario. In merito proprio all'art. 1122 bis del codice civile, inserito dalla legge n. 220/2012 che ha riformato il diritto con-

miniale, la Corte di Cassazione ha chiarito che ai sensi del citato articolo, è consentito installare impianti per la produzione di energia rinnovabile destinati all'uso di singole unità immobiliari, sul lastrico solare o su ogni altra superficie idonea, così come sulle parti di proprietà esclusiva del soggetto interessato. Il condomino ha l'obbligo di informare l'amministratore di condominio solo se sono necessarie delle modifiche alle parti comuni e proprio in questo caso l'assemblea può prescrivere modalità alternative di esecuzione dell'intervento e può, inoltre, chiedere una garanzia per tutelarsi da eventuali danni derivanti dallo stesso.

La Corte di Cassazione ad ulteriore chiarimento, nell'iter argomentativo posto alla base dell'emissione dell'ordinanza, specifica testualmente quanto segue:

*“Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio”.* I summenzionati limiti vengono prescritti dall'art. 1102 del codice civile.

Occorre a questo punto della trattazione chiarire quale valenza possa avere il parere contrario espresso dall'assemblea condominiale, come nel caso di specie esaminato. La Corte di Cassazione, nella recente ordinanza, mette in rilievo che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea debba attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c. In altre parole il parere, eventualmente contrario, non incide a livello giuridico. A titolo di completezza espositiva si richiamano anche ulteriori pronunce giurisprudenziali precedenti all'emanazione dell'art. 1122 bis del codice civile, nelle quali già si rimarcava, proprio con riferimento alla necessità di autorizzazione e alla valenza del parere dell'assemblea in fattispecie similari, che l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, che non renda ne-

cessaria la modificazione delle parti condominiali, per quanto già affermato, può, dunque, essere apportata dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, senza richiedere alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea (salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini nell'interesse comune, mediante esercizio dell'autonomia privata: cfr. sul punto Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509).

Alla eventuale autorizzazione alla installazione di un tale impianto concessa dall'assemblea, ovvero al parere contrario espresso dalla stessa, può, quindi, attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza, o, viceversa, dell'esistenza, di un interesse e di concrete pretese degli altri condomini

rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante (Cfr. Cass. Sez. 2, 20/02/1997, n. 1554).

Il condomino che intenda procedere alla installazione su una superficie comune

di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, non ha dunque interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione dell'assemblea che abbia espresso un parere contrario all'intervento, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai suoi diritti, tale da legittimare la pretesa ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare.

In conclusione, alla luce di tutte le argomentazioni evidenziate dalla recente sentenza della Corte di Cassazione, l'impianto fotovoltaico, che non modifichi in alcun modo le parti comuni, può essere collocato dal condomino senza alcun ostacolo da parte dell'assemblea, la quale non può vietare l'installazione e, in questo caso, non può neppure prescrivere modalità alternative di esecuzione dell'intervento se non vi è alcuna modifica alle parti comuni del condominio.

A parere della scrivente, la *ratio* della recente pronuncia della Corte di Cassazione va anche considerata alla luce del fatto che tali impianti sono volti alla produzione di energia da fonti non inquinanti ed al contenimento dei consumi energetici.

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



# AFFITTI BREVI TRA VECCHI DUBBI E NUOVE REGOLE FISCALI

*Da non confondere con i bed and breakfast, le locazioni non superiori ai 30 giorni sono sempre più diffuse, ma causano parecchi problemi di gestione agli amministratori e agli stessi condòmini. Nell'ultimo anno, alcuni adeguamenti normativi e la guida apposita promossa dall'Agenzia delle Entrate hanno fornito importanti indicazioni.*

Gli affitti brevi rappresentano un'opportunità di reddito sempre più importante, nelle grandi città come pure nei piccoli centri. Nell'ultimo anno, però, sono anche emersi i problemi di convivenza tra condòmini e inquilini "temporanei", che usufruiscono di un affitto breve. La stessa questione del sovraffollamento legato al turismo "low cost" incide anche sulla vita condominiale, peggiorandone la qualità. In tal senso la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate, dedicata alle locazioni brevi, pubblicata di recente, rappresenta uno strumento utilissimo a dirimere dubbi e controversie.

L'opuscolo ripercorre e approfondisce lo stesso concetto di locazioni brevi, che consi-



stano in locazioni di immobili a uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni. Questo ge-

nere di attività non va confusa con i cosiddetti "bed and breakfast", strutture turistiche a tutti gli effetti. L'affitto breve, invece, può essere gestito da un non professionista. La durata effettiva della locazione viene a essere determinata non solo mediante la somma dei giorni consecutivi di godimento del bene da parte del conduttore, ma anche attraverso il computo di tutti i singoli rapporti di locazione, pur temporalmente distanziati, intercorsi tra le medesime parti lungo l'anno solare considerato.

La locazione deve in ogni caso riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa quindi A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera). Non ne fanno parte, in altre parole, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa.

A rendere ancora più agevole questo genere di affitto, la regola che per questi contratti non vi è l'obbligo di registrazione. Tuttavia, negli ultimi mesi il regime fiscale di questi affitti registra importanti novità. Con l'entrata in vigore della legge di bilancio 2024 (legge n. 213/2023), in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, si applica l'aliquota del 26%. Questa aliquota è ridotta al 21% per i redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente. L'individuazione di tale unità immobiliare deve avvenire nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta interessato.

Va poi ricordato che, dal 3 giugno scorso, tramite la piattaforma BDSR, è inoltre possibile richiedere il CIN per la pubblicazione di annunci e l'esposizione esterna nelle strutture ricettive e negli immobili destinati a locazioni brevi o turistiche. Il CIN per gli affitti brevi è un codice alfanumerico che identifica univocamente ogni struttura ricettiva o immobile destinato a loca-

zione breve. Obiettivo del codice garantire la trasparenza e la regolamentazione del settore.

Il formato del CIN è specifico e standardizzato, quindi le Regioni e le Province autonome devono adeguarsi a questo formato. I titolari delle strutture e i locatori possono accedere alla piattaforma con l'identità digitale, visualizzare le strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare eventuali dati mancanti e ottenere il CIN.

L'obbligo di questa particolare registrazione non è, però, l'unica novità prevista per questa tipologia di locatori. Infatti questi dovranno adattarsi anche a tutta una serie di norme in materia di sicurezza degli impianti.

Nello specifico, queste strutture dovranno essere dotate di:

- estintori portatili;
- dispositivi per rilevare gas combustibili e monossido di carbonio;
- allarme.

Queste disposizioni valgono sia per coloro che svolgano questa attività in modo imprenditoriale, sia per coloro che la svolgano in modo non imprenditoriale. Per coloro che rientrano nella prima classificazione, ci sono altri obblighi come l'essere muniti dei requisiti di sicurezza degli impianti, prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In merito agli estintori portatili, il Ministero del Turismo ha chiarito che gli stessi debbano essere collocati in posizioni accessibili e ben visibili agli ospiti (almeno ogni 200 metri), in prossimità delle aree a maggior rischio di incendio. Oltre ad essere sottoposti ai controlli periodici previsti per legge, sono obbligatori alcuni



requisiti come la capacità estinguente minima non inferiore a 13°, la carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri.

Accanto alle norme specifiche da poco approvate, non va dimenticato il regolamento condominiale. I proprietari possono concedere in locazione a terzi per brevi periodi i propri appartamenti, ma devono confrontarsi con eventuali divieti contenuti nel regolamento di condominio, unico baluardo a difesa dei condòmini residenti. Il più delle volte si tratta semplicemente di leggere cosa prevede il regolamento e, per quelli più vecchi, interpretarne il contenuto per individuare il perimetro applicativo del divieto.

*Ida Cecili*



## Ufficio Legale A.N.AMM.I.

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

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



## Il consulente risponde



**Un condòmino condiziona l'installazione di un ponteggio nel giardino di sua proprietà, finalizzato ad effettuare la manutenzione della facciata, deliberata dall'assemblea, alla richiesta di un indennizzo pari alla somma di sua competenza per i lavori. Peraltro il regolamento contrattuale esistente prevede espressamente l'accesso alle parti privati in caso di lavori necessari.**

Premesso che lo stesso regolamento esplicitamente lo prevede, l'art. 843, 1° e II° co. c.c. stabilisce che *"il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune. Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità."*

Pertanto, il condòmino ha l'obbligo di far accedere i tecnici e gli operai incaricati dal condominio ed occupare parte della sua proprietà privata per il ponteggio, e semmai avrà diritto ad un indennizzo, previa dimostrazione di danno subito in concreto.



**Un condòmino chiede di installare un montascale poiché fatica a salire e scendere (non ci sono invalidità presenti ma solo l'età avanzata). Sono obbligato a convocare un'assemblea?**

In conformità all'art. 1120 c.c. l'amministratore è tenuto a convocare un'assemblea entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta nella quale dovranno essere specificati i dettagli dell'intervento proposto e le modalità di esecuzione.

L'assemblea non può opporsi all'installazione del montascale, ma può deliberare di non voler partecipare alla spesa. In questo caso, il costo per l'acquisto, l'installazione e la manutenzione del montascale è esclusivamente a carico del richiedente (art. 2 L. n. 13/89).

Nell'ipotesi in cui l'assemblea non si è espressa o non ha formulato una delibera dopo tre mesi dalla richiesta scritta, la spesa per l'installazione del montascale sarà solo a carico del richiedente il quale potrà installare il montascale in autonomia, ma tale operazione non deve comportare un pregiudizio alle parti comuni, al decoro architettonico e alla sicurezza e stabilità dell'edificio.

Per evitare che questi limiti possano essere opposti e contestati da qualche condòmino dissenziente dopo che il servoscala sia già stato acquistato o installato è consigliabile presentare ai condòmini il progetto prima possibile, in modo che gli stessi possano avere il tempo necessario di valutare eventuali "controindicazioni" e farle presenti durante la discussione in assemblea.

**Come deve essere ripartita la spesa della tinteggiatura delle pareti vano scala condominiale non esistendo specifica a riguardo nel regolamento condominiale?**

Salvo diversa regolamentazione contenuta in un regolamento di natura contrattuale, per la tinteggiatura del vano scale non trova applicazione l'art. 1124 c.c., che disciplina la "manutenzione/ricostruzione" delle scale, quanto piuttosto l'art. 1123 c.c.. In particolare il Tribunale di Bologna con sentenza n. 2695/2000, ha stabilito che *"i muri delimitativi del vano scale non sono considerati alla stregua delle scale, né accessori alle scale stesse [...]* e pertanto sono



da considerarsi come parte comune, con la conseguente applicazione dell'art. 1123 c.c. (terzo comma se l'edificio è composto da più scale)".

A tal proposito anche la Corte di Cassazione ha più volte ribadito che per la tinteggiatura del vano scale, le spese per le finestre, lucernari etc, sono da ripartirsi tra i condòmini cui la scala serve e ripartiti in base ai millesimi di proprietà.

**Sono un condòmino in procinto di vendere la sua unità immobiliare, il notaio mi ha chiesto di presentare in fase di rogito, una liberatoria per i pagamenti da me effettuati. L'amministratore però si rifiuta di procedere sostenendo che non rientra nelle sue competenze. Come devo regolarmi?**



La liberatoria condominiale è un documento essenziale che viene redatto dall'amministratore: offre un quadro chiaro e dettagliato sulla situazione economica di un condòmino, indicando i debiti e i crediti maturati nell'anno corrente e nei dodici mesi precedenti. Questa documentazione può includere anche informazioni riguardanti eventuali controversie legali in corso o sospese, fornendo così una visione completa sullo stato finanziario e legale dell'immobile. Considerato che chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, è ormai una richiesta di prassi, in caso di trasferimento di diritti reali, quali la nuda proprietà o l'usufrutto, dove il terzo acquirente ha necessità di essere informato sulla situazione debitoria o creditoria del condòmino cedente.



**È possibile che un regolamento contrattuale preveda che "nessun condòmino può sottrarsi al contributo per le spese condominiali ad eccezione fatta per il costruttore venditore che è esente dalle spese condominiali sulle unità immobiliari invendute fino al momento della vendita delle stesse unità"? A me pare clausola vessatoria e illegittima.**

L'esonero, parziale o totale, dalle spese condominiali in favore dell'originario costruttore che maturano sulle unità immobiliari invendute è legittimo, se tale accordo è previsto dal regolamento contrattuale o da tutti i titoli di compravendita, atteso che le disposizioni di cui all'art. 1123 c.c. sono derogabili attraverso un atto di convenzione. L'esonero, tuttavia, non può avere una durata superiore ai primi due anni finanziari del condominio, a decorrere dalla data del primo atto di compravendita, atteso che, in caso di durata illimitata dell'esonero, questa pattuizione deve ritenersi vessatoria per il consumatore-acquirente (Cass. n. 19832/2019).

**Devo far intervenire una ditta sulle guaine, a seguito di infiltrazioni provenienti da un giardino uso esclusivo, che fa da solaio alla proprietà sottostante, che è un ristorante. Avevo bisogno di capire come poter ripartire i costi dell'intervento.**



La giurisprudenza di legittimità ha disposto che in tutti i casi di rifacimento di una struttura che funge da copertura di un locale sottostante, anche interrato, per la divisione delle spese occorra seguire i criteri dettati dall'articolo 1125 c.c., secondo il quale le spese di manutenzione sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani, l'uno all'altro sovrastanti restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento/giardino e a carico del proprietario del piano inferiore la tinta e la decorazione del soffitto (Cass. sent. n.18194/2005).

# TERRAZZA CONDOMINIALE: IL BENE COMUNE CHE TUTTI VORREBBERO USARE

*Dalla festa con gli amici ai giochi dei bambini, dall'antenna all'utilizzo come solarium, questo spazio è sempre molto ambito da tutti i condòmini. Ecco un elenco delle attività lecite e di quelle che, invece, non sono possibili o sconsigliabili.*

Utile, qualche volta adornata da piante verdi, più spesso spazio "dedicato" all'antenna e al bucato: la terrazza condominiale in genere si presenta così. Dal punto di vista giuridico, è una terrazza ad uso esclusivo dei condòmini di un palazzo. In generale questo luogo può essere utilizzato da tutti i proprietari di singoli appartamenti, come ogni altra parte comune del condominio, ma la norma di base è sempre la stessa: l'uso che fa un condomino non deve precludere lo stesso uso da parte di qualsiasi altro condomino. Inoltre, per capire cosa si possa fare sul terrazzo condominiale, come per qualsiasi altra zona condivisa, fa fede il regolamento condominiale, che stabilisce norme ad hoc che possono variare da condominio a condominio e che vanno fatte rispettare dall'amministratore.



Vediamo nel dettaglio cosa si può fare e cosa è invece proibito, se non dal buonsenso, dalle regole del condominio.

Cominciamo da un classico delle nostre terrazze: i panni stesi ad asciugare. Se il regolamento condominiale non prevede un divieto in merito, sulla terrazza condominiale è possibile l'utilizzo per il bucato. È bene ricordare che ciò è possibile a condizione che non si impedisca agli altri condòmini di fare altrettanto, che si rispetti il decoro architettonico del palazzo e, in generale, evitando di creare fastidi agli altri, ad esempio con panni sgocciolanti su balconi e terrazze altrui. Non sono regole di poco conto. Basti pensare che, nella ormai storica classifica delle liti condominiali stilata dall'ANAMMI, le discussioni causate dal bucato che gronda acqua sono frequenti e si collocano al settimo posto.

Più semplice, invece, l'installazione dell'antenna condominiale. Si tratta infatti di un'attività svolta a beneficio di tutti i condòmini, la stessa antenna è da considerarsi proprietà di tutti. Non a caso la delibera per l'installazione va approvata all'unanimità.

Passiamo ad alcune ipotesi più ludiche. Se la terrazza condominiale è ben tenuta e conta su uno spazio ampio, il suo impiego per le feste può apparire scontato. Dare una festa con gli amici sulla terrazza condominiale, a meno che non sia esplicitamente vietato dal regolamento condominiale, si può fare. I limiti a questi momenti di divertimento sono parecchi e non vanno trascurati. Occorre fare attenzione a non danneggiare la terrazza, a non alterarne la destinazione d'uso, a non impedire agli altri condòmini di farne un uso simile, e, soprattutto, nel rispetto delle norme del condominio (ma anche del Comune) relative a rumori e fastidi vari. Inoltre, per poter fare una festa sul terrazzo condominiale occorre chiedere l'autorizzazione dell'amministratore e avvisare vicini e altri condòmini. Al riguardo l'ANAMMI consiglia di



invitare l'intera popolazione condominiale alla festa: in questo modo, nessuno oserà lamentarsi. Provare per credere.

Il gioco dei bambini nelle parti comuni del condominio è un diritto per legge. Tuttavia, possono esserci norme condominiali che impediscono ai bambini di giocare sulla terrazza del condominio, valide solo se approvate all'unanimità. Inoltre, è fin troppo facile immaginare che la gestione dei ragazzi in terrazza non è delle più agevoli. Va ricordato che i giochi devono avvenire in sicurezza, per i bambini e gli altri condomini. Ad esempio un pallone che cade dalla terrazza condominiale può fare danni a cose e persone. In genere, è buona norma che sia presente un adulto.

In teoria anche i cani e gli altri animali domestici potrebbero avere accesso al terrazzo condominiale, ovviamente con l'accortezza di non creare disagio agli altri condomini con rumori molesti o deiezioni. Un aspetto, questo, che è però molto complesso da realizzare. Per motivi

pratici si sconsiglia la presenza di cani o gatti in terrazza.

La terrazza può anche funzionare da solarium. Nei limiti del buon gusto e in assenza di norme condominiali che lo vietino, in questo spazio comune è consentito prendere il sole, purché tutti i condomini possano fare lo stesso senza limitazioni. Lo stesso vale per l'attività fisica. Questo genere di utilizzo è in crescita e non è infrequente trovare terrazze condominiali attrezzate per gli amanti della fitness.

La terrazza condominiale si può anche comprare o vendere, se esiste nell'atto di proprietà di uno degli appartamenti l'indicazione di una porzione di parti comuni "ad uso esclusivo". Ciò non è invece possibile se l'intero terrazzo è ad uso condiviso di tutti i condomini, vale a dire nella situazione più diffusa. Per poter comprare o vendere una porzione ad uso esclusivo di terrazzo condominiale è comunque necessaria una delibera approvata all'unanimità dall'assemblea condominiale.

L'amministratore di condominio può indicare tutte le attività, lecite e non nella terrazza interessata, predisponendo un'apposita comunicazione, da affiggere in bacheca condominiale o, meglio ancora, all'ingresso della stessa terrazza. Sarà più difficile, in questo modo, che il condomino distratto (o più furbo) si scusi con la frase: "Non lo sapevo, non c'è scritto da nessuna parte".

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

## Targhe di reperibilità dell'amministratore

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

Per la realizzazione delle targhe

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

Per richiederle compilare il modulo scaricabile dal sito [www.anammi.it](http://www.anammi.it)

Modalità e costi: [www.anammi.it](http://www.anammi.it) sezione "Targhe"

 **A.N.AMM.I.**



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

## NOTIZIE FLASH



### Voto unanime per introdurre nuovi divieti in condominio

Con la pronuncia n. 14377/2024 la Corte di Cassazione ha ritenuto illegittima per eccesso di potere e al contempo nulla, la delibera condominiale che, presa a maggioranza e non all'unanimità, abbia introdotto nuovi articoli nel regolamento condominiale impositivi di divieti che investono anche attività private e non solo condominiali. Nella fattispecie, la delibera aveva disposto che lavori e attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, il taglio dell'erba dei giardini con le relative attività di giardinaggio fossero consentiti soltanto nel corso della settimana dal lunedì al sabato compreso e in specifiche ore della giornata al pari di lavori rumorosi, vietando anche la battitura dei tappeti, l'accensione e lo spegnimento di motori di auto e moto onde evitare il disturbo del riposo. Più in generale la giurisprudenza sottolinea come il regolamento contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, sia mediante l'elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. Tuttavia



*“la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rilevatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti”* (in tal senso Cass. sent. n. 21307/2016).

### La riunione condominiale? Ci vuole il posto giusto

Il Codice civile non precisa quale debba essere il posto dove deve svolgersi l'assemblea condominiale. L'individuazione del luogo dove l'adunanza si terrà è, quindi, rimesso alla scelta discrezionale dell'amministratore del condominio, se il regolamento condominiale non fornisce indicazioni e criteri al riguardo, come nel caso di un apposito locale comune da adibire a tale scopo. Il Tribunale di Bergamo con sentenza n. 459/2024 ha ribadito che il luogo in cui si svolge una riunione condominiale deve essere appropriato.



Nello specifico il Giudice ha ritenuto che *“il luogo di svolgimento della riunione deve essere idoneo sia dal punto di vista fisico che da quello materiale (...) con ciò intendendosi, appunto, che deve essere accessibile, adeguato, ordinato e riservato. Il cortile condominiale difetta per lo meno dell'ultimo requisito (la riservatezza), stante la possibilità di accesso da parte di terzi. (...)”*. A tal proposito, quindi, sentenza precisando che la deliberazione assunta in un contesto non appropriato, è annullabile, ma non è nulla, in quanto trattasi di un vizio puramente formale: il cortile condominiale non soddisfa il requisito della riservatezza, in quanto accessibile da terzi.

### Spazio condominiale e parcheggio auto

L'annoso problema della condivisione degli spazi condominiali da utilizzare per parcheggiare le auto dei condòmini, è stato affrontato dalla Cassazione nell'ordinanza n. 14019/2023, arrivando alla conclusione che se lo spazio condominiale fosse insufficiente per tutti i condòmini, questi possano stabilire attraverso regolamento diverse modalità di utilizzo dell'area comune in base a turni, ad esempio a cadenza mensile.



In tal caso, per la votazione del regolamento condominiale è sufficiente la maggioranza di tutti i partecipanti al condominio e non unanimità, in quanto il regolamento semplicemente regola l'uso della parte in comune da parte di tutti, e non il suo affidamento esclusivo ad uno solo dei condòmini.

Diversamente, sarebbe necessaria l'unanimità del consenso nel caso in cui il regolamento prevedesse la possibilità di destinare una parte dello spazio comune ad uno solo dei condòmini e, quindi, facesse venir meno la possibilità degli altri di utilizzare il medesimo spazio. La S.C. ha, altresì, affermato che, se previsto dal regolamento condominiale, è lecito predisporre posti auto in più a pagamento nel cortile condominiale, ovviamente se c'è spazio in più da utilizzare. Ciò in quanto trattasi *“non dell'attribuzione in via esclusiva e per un tempo indefinito di posti auto, al di fuori della logica della turnazione, ma della regolamentazione di una forma di godimento turnario dell'area del cortile comune per il quale è prevista il versamento di un mero contributo”*.

### Ingiunzioni: mai coinvolgere l'affittuario

In caso di locazione, il condòmino è solo il proprietario. Se l'affittuario, in virtù del rapporto di locazione in essere, non fa fronte alle spese condominiali, la morosità non deve essere notificata a questi, ma al proprietario dell'unità immobiliare concessa in caso di insolvenza, ed è sempre al proprietario che deve pervenire la notifica di un eventuale decreto ingiuntivo.

La fattispecie oggetto dell'ordinanza della Cassazione civile n. 5704/2024, riguarda un decreto ingiuntivo emesso nei confronti dell'affittuario e non nei confronti del proprietario; l'affittuario difetta di legittimazione passiva ed il decreto depositato nei suoi confronti non è valido. In tal senso si è espressa la S.C. laddove ha statuito che *“l'onere della*



*prova relativo al fatto costitutivo della pretesa del Condominio implicante l'individuazione del soggetto obbligato al pagamento delle quote condominiali in caso di vicende traslative o di cessione o di locazione di immobile facente parte del Condominio stesso nel periodo di maturazione della morosità spetta a quest'ultimo, incombando, invece, a colui che nega tale qualità, in caso di esercizio di siffatta pretesa nei suoi confronti, la prova su eventuali fatti modificativi od estintivi escludenti la sua responsabilità”*.

*Lo sapevate che*



## RISTRUTTURARE LA CENTRALE TERMICA NON RAPPRESENTA UN'INNOVAZIONE

*Nella sentenza 5663/2024 la Cassazione ha chiarito che il rifacimento dell'impianto è da considerarsi un atto di straordinaria amministrazione che, per quanto costoso, non comporta la realizzazione di un'opera nuova.*

Il rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione e non si tratta di una innovazione. In tal senso con ordinanza n. 5663/2024 la Cassazione ha statuito che *“il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune ed avente le stesse finalità di servizio a tutti i condòmini (e non comportante, quindi, la realizzazione di un'opera nuova con l'inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti: cfr. Cass. n. 4831/1994 e Cass. n. 238/2000). È, quindi, sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., nel*

*caso di specie rispettata (essendo stata adottata dalla maggioranza dei condomini intervenuti - 33 su 51 - rappresentanti almeno i due terzi del valore millesimale dell'edificio, ovvero i 670,13 millesimi).”*

Nella nozione di innovazione, infatti, è insito il concetto di mutamento o modificazione, solo nel caso in cui questi determinino una variazione materiale che alteri l'entità sostanziale o muti la destinazione originaria della cosa comune (Cass. n. 35957/2021).

Nel caso di specie un condòmino aveva impugnato la deliberazione con cui l'assemblea aveva autorizzato il progetto di rifacimento della centrale termica per un ingente importo.

In entrambi i gradi di giudizio l'Autorità aveva respinto l'impugnazione, tanto che il condòmino non aveva potuto far altro che ricorrere in Cassazione, sostenendo che i giudici del merito avevano errato nel ritenere l'intervento assentito dall'assemblea come riparazione straordinaria di notevole entità, trattandosi al contrario, a suo parere, di opera del tutto superflua, quindi da qualificarsi come innovazione gravosa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1121 c.c..



I giudici di legittimità ritenevano detto motivo di impugnazione del tutto infondato. Infatti, come correttamente deciso dai giudici di appello, il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, intervento che, per quanto costoso, non comporta la realizzazione di un'opera nuova, con il conseguente inserimento nel contesto condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti.

La Corte ha sancito il concetto che non occorre che l'avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti all'ordine del giorno, affinché la delibera assembleare sia valida.

Nel linguaggio quotidiano il termine "ristrutturazione" ha un comune significato che denota radicali interventi di manutenzione straordinaria, comportanti in pratica la messa a nuovo

della cosa oggetto di ristrutturazione. Quindi ne consegue che le espressioni "opere di ristrutturazione della centrale termica", come indicato nello specifico, nell'avviso di convocazione, ed "opere di completo rifacimento della centrale termica" a cui faceva riferimento la delibera assembleare, sono compatibili tra di loro e non suscettibili di generare confusione sulla natura dell'intervento da approvare.

Per quanto concerne il criterio di riparto dei costi della sostituzione della centrale termica, da ripartirsi anche fra i dissenzienti, la Cassazione ha specificato che, una volta approvata ai sensi di legge la relativa delibera vincolante nei confronti di tutti i condòmini - è legittimo imputare la spesa fra tutti i partecipanti al condominio in ragione dei millesimi di proprietà, in quanto trattasi di impianto centralizzato e, quindi, accessorio di proprietà comune.

## S.T. SERVICE s.r.l.

Servizi per gli Amministratori di Condominio

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

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



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

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

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

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

Dr.	ANGELOSANTE	Domenico	Avv.	LUCIDO	Lorenzo
Ing.	BALESTRO	Enrico	Dr.	MANNUCCI	Marco
Arch.	BALESTRO	Ilario	Avv.	MARCEDDU	Marcello
Rag.	BALESTRO	Riccardo	Ing.	MARCONE	Valter
Arch.	BARDELLI	Sara	Geom.	MARRONE	Francesco
Ing.	BARILE	Angelo	Ing.	MELONI	Antonio
Ing.	BENVENUTI	Fabio	P.I.	MENEGHINI	Stefano
Dr.	BIASIOTTO	Pietro	Avv.	MILANO	Iris
Prof.	BICA	Giuseppe	Rag.	MILANO	Maria Luisa
Arch.	BOGNOLO	Massimo	Dr.	MORACHIELLO	Nicolò
P.I.	BORDIN	Diego	Avv.	MORELATO	Elisa
Ing.	BRUNETTI	Davide	Dr.	MORELLI	Nicola
Dr.ssa	CAPECCHI	Francesca	Dr.	MURACA	Giuseppe
Avv.	CAPRI	Carla	Geom.	NICOLAZZO	Paolino
Geom.	CAPULLI	Fabio	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
Ing.	LOCCI	Valentina	Avv.	VERONELLI	Marco
Ing.	LOIACONI	Santo	Avv.	VIGIANO	Antonio

# STUDIO TECNICO CONVENZIONATO A.N.AMM.I.

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



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

- **Redazione e revisione di Tabelle Millesimali e Regolamento 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).**

## SE DECIDI DI AVERE I MIGLIORI CONTATTACI!

✉ [info@studiobica.it](mailto:info@studiobica.it) | Contattaci all'ufficio tecnico convenzionato A.N.AMM.I.

☎ 06.55.27.23.23 r.a. | Oppure chiama la Segreteria della Sede Nazionale A.N.AMM.I.

un'efficiente equipe di tecnici fornirà l'assistenza richiesta.

**STUDIO  
TECNICO**





# unoenergy

gas • luce • rinnovabili



## SCEGLI UNOENERGY

IL FORNITORE ENERGETICO SEMPRE AL FIANCO  
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

PER INFO CONTATTA:

**[direzione.commerciale@unoenergy.it](mailto:direzione.commerciale@unoenergy.it)**

**342 1485404**

☎ 800 089 952 | [unoenergy.it](http://unoenergy.it)



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