

**Locazioni brevi:
quale impatto sulle spese
condominiali?**

**Il nostro sondaggio:
aria di crisi
in condominio?**



**Anche chi si astiene
in assemblea pesa sulla
formazione del quorum**

**Colonnine di ricarica:
come gestirle
in condominio**



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



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.



L'ANAMMI IN TRIBUNALE PER SOSTENERE I SUOI ASSOCIATI

L'ANAMMI, pur di sostenere e promuovere il lavoro dei suoi associati, si ritrova sempre più spesso in tribunale. Tranquilla, non si tratta di complicate o annose cause giudiziarie, ma di riunioni, in giro per l'Italia, alle quali siamo convocati dai presidenti degli organi giurisdizionali, in ossequio alla Riforma Cartabia.

Tra le varie novità di questa normativa che hanno inciso sulla nostra categoria, ce n'è una in particolare che riguarda la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio. A differenza che in passato, infatti, i professionisti interessati a tale ruolo sono chiamati ad iscriversi in un'apposita piattaforma online, gestita dal Ministero della Giustizia. Da questo elenco i singoli tribunali ricavano i nominativi dei professionisti, per poi rivolgersi direttamente all'Associazione allo scopo di vedersi confermare i requisiti professionali e l'avvenuta formazione, di base e periodica.

Ma non basta: sulla base della riforma Cartabia, i tribunali ci contattano anche per chiederci di presenziare alle riunioni di valutazione dei singoli soci. Il che, negli ultimi mesi, ha significato andare in giro per l'Italia a caldeggiare la nomina dei nostri professionisti nei palazzi di giustizia di ogni capoluogo regionale. Per non lasciare nulla al caso, questo compito delicato ha coinvolto anche il sottoscritto.

Una stranezza? No, un'ulteriore richiesta all'Associazione di "metterci la faccia", alla quale rispondiamo con impegno e serietà. A Roma è ormai una consuetudine che il vertice della più grande Associazione italiana del settore sia presente durante queste particolari sedute, piuttosto che un semplice funzionario. In mezzo alle tante problematiche di cui deve occuparsi il Presidente, è certamente uno sforzo in più, che però porta buoni frutti e valorizza il lavoro dei nostri iscritti. Soci dell'ANAMMI, cosa non si fa per voi!

E a proposito di associati, vi segnaliamo che, oltre al sostegno in tribunale, stiamo portando all'attenzione dei media e delle istituzioni anche le difficoltà legate alla morosità in condominio, di nuovo in aumento a causa dell'inflazione, che i nostri soci si ritrovano ad affrontare nella loro attività quotidiana. Con uno dei nostri sondaggi, i cui risultati sono pubblicati in questo numero, abbiamo interrogato i soci sulla questione. La preoccupazione è forte, soprattutto perché la stragrande maggioranza degli associati teme di non riuscire a gestire in modo adeguato le finanze condominiali, rischiando addirittura di lasciare incompiuti lavori già in corso negli immobili amministrati. Inoltre, questo fenomeno porta ad un peggioramento dei rapporti tra vicini.

Tuttavia, dalla nostra indagine interna emerge anche la capacità di resilienza dei nostri professionisti, che sembrano pronti ad arginare la ricaduta negativa dei ritardi nei pagamenti, grazie alla loro esperienza e alle competenze acquisite in Associazione. Un motivo in più per essere fieri dell'ANAMMI e dei suoi soci, che non si tirano mai indietro.

Sommario

- EDITORIALE: L'ANAMMI in tribunale per sostenere i suoi associati <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
- Amministratore e agente immobiliare per la UE non sono incompatibili <i>a cura della Redazione</i>	3
- Locazioni brevi: quale impatto sulle spese condominiali? <i>di Roberta Odoardi</i>	4
- Conflitto di interessi da dimostrare anche per l'amministratore <i>a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.</i>	6
- Bollette in aumento, rincari ovunque: aria di crisi nei nostri condomini <i>di Silvia Cerioli</i>	8
- No ai mobili sul pianerottolo lo spazio comune deve restare libero <i>di Ida Cecili</i>	12
- I requisiti per amministrare non sono oggetto di negoziazione <i>a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.</i>	14
- Bollette: utenti "al buio" su tariffe e lettura del contatore <i>a cura della Redazione</i>	16
- Energia: italiani divisi tra rinnovabili e interesse per l'autoconsumo <i>a cura della Redazione</i>	20
- Anche chi si astiene in assemblea pesa sulla formazione del quorum <i>di Manuela Palamara</i>	24
- Liti in corso e stato dei pagamenti: attestarli è un obbligo <i>di Roberta Odoardi</i>	28
Rubriche:	
Il parere del legale Colonnine di ricarica: come gestirle in condominio	10
Assonews	18
Notizie Flash	22
Il consulente risponde	26
Lo sapevate che: Errore nel rendiconto? È la stessa assemblea a doverlo correggere	30

ERRATA CORRIGE

Nel precedente numero 139, a pagina 26, nell'articolo intitolato "Terrazza condominiale: il bene comune che tutti vorrebbero usare", è stato erroneamente indicato che l'installazione di antenna condominiale richiede l'unanimità dei consensi e non la maggioranza prevista all'art. 1136 II° comma c.c. (art. 1120 punto 3) c.c.).

Ci scusiamo per l'imprecisione.

La Redazione

CondominiOggi

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

ANNO XXXI - n. 140 2025

Direttore Responsabile: Rita Serafini

Direzione e amministrazione: Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma - Tel. 06.55.27.23.23 - Fax 06.55.26.06.51

Registrazione Tribunale di Roma - Sezione Stampa n. 129 del 07/04/1994

Stampa: S.T.I. Stampa Tipolitografica Italiana - www.grupposti.it

Concessionaria Pubblicità:

A.N.AMM.I. - Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA - Tel. 06.55.27.23.23 (r.a.) - Fax 06.55.26.06.51

E-mail: condominioggi@anammi.it

Responsabilità:

Riproduzione vietata dei testi e dei contenuti. Le collaborazioni sono a titolo gratuito. Del contenuto e delle opinioni espresse negli articoli del periodico sono responsabili gli autori degli stessi. Non si assume la responsabilità per i casi di eventuali errori contenuti negli articoli pubblicati o di errori in cui si fosse incorso nella loro riproduzione. I manoscritti e le illustrazioni inviati non saranno restituiti, anche se non pubblicati.

AMMINISTRATORE E AGENTE IMMOBILIARE PER LA UE NON SONO INCOMPATIBILI

A volte ritornano. Nel mondo condominiale ci sono questioni che sembrano non concludersi mai, come nel caso della presunta incompatibilità tra l'attività di amministratore di condominio e quella di agente immobiliare. A più riprese, ministeri ed esperti ne hanno dibattuto, spesso giungendo a conclusioni opposte. Ora però la Corte di Giustizia dell'Unione Europea si è pronunciata, smentendo l'idea che le due attività si annullino a vicenda.

Lo scorso luglio la Corte europea ha stabilito che la normativa italiana, la quale prevede un'incompatibilità generale tra l'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio, se esercitate congiuntamente, è in netto contrasto con il diritto comunitario.

Vediamo il caso nello specifico. La vicenda prende avvio dalla denuncia di un agente immobiliare di Bologna, al quale la Camera di Commer-

sia possibile, non si può presumere che si verifichi sempre e in ogni circostanza. L'esistenza di un tale conflitto deve essere dimostrata caso per caso.

La Corte ha inoltre sottolineato che le eventuali difficoltà pratiche nel verificare l'assenza di conflitto di interessi in ogni singola transazione non sono insormontabili. Ad esempio, gli atti di compravendita potrebbero contenere dichiarazioni esplicite in cui l'agente immobiliare, agendo come mediatore, afferma di non esercitare al contempo la funzione di amministratore del condominio cui appartiene l'immobile oggetto della transazione.

La Corte ha concluso che un divieto generale di cumulo delle due attività è sproporzionato rispetto all'obiettivo di tutela dei consumatori. Pertanto, la normativa italiana risulta in contrasto con la direttiva europea 2006/123/CE sulla libertà di stabilimento dei servizi nel mercato interno.

La sentenza della Corte di Giustizia UE apre quindi la strada alla possibilità per gli agenti immobiliari di svolgere anche l'attività di amministratore di condominio, purché siano rispettate le norme sulla trasparenza e si eviti qualsiasi conflitto di interessi. Il che potrebbe comportare, ad esempio, il divieto per l'agente immobiliare di vendere proprio gli appartamenti situati nei condomini che amministra.

È dunque auspicabile che il legislatore italiano intervenga per adeguare la normativa nazionale alla pronuncia della Corte di Giustizia UE, garantendo al contempo una protezione adeguata dei consumatori. Di certo, dopo la chiara presa di posizione dello scorso ottobre, sarà impossibile vietare ai professionisti di indossare entrambe le "divise" professionali.



cio locale aveva vietato di svolgere anche l'attività di amministratore di condominio. La questione, dopo il ricorso al TAR e al Consiglio di Stato, è stata sottoposta alla Corte di Giustizia UE.

I giudici italiani avevano ritenuto le due professioni incompatibili a causa di un presunto conflitto di interessi, non sufficientemente controbilanciato da garanzie di trasparenza.

La Corte di Giustizia UE ha invece stabilito che, sebbene un conflitto di interessi tra le due attività

A cura della Redazione

LOCAZIONI BREVI: QUALE IMPATTO SULLE SPESE CONDOMINIALI?

L'uso intensivo delle parti comuni, oggettivamente provato, da parte di conduttori a breve termine, può giustificare una revisione della ripartizione, con la responsabilità maggiore posta a carico del locatore, che dovrà eventualmente compensare il condominio per il maggior utilizzo delle strutture comuni.

In caso di locazione di un appartamento, anche se il contratto è di breve durata (ad esempio, inferiore a 30 giorni), non c'è una necessità automatica di rivedere le tabelle millesimali. In altre parole, il contratto di locazione non modifica la suddivisione delle spese tra i condòmini, perché la suddivisione si basa sulle tabelle millesimali preesistenti, che sono stabilite in base alle caratteristiche delle singole unità immobiliari.

Nel caso in cui il locatore e il conduttore non abbiano stabilito specifiche clausole contrattuali, le spese ordinarie sono generalmente a carico del conduttore, salvo prova contraria.

La dizione "salvo prova contraria" implica che, sebbene di norma le tabelle millesimali non vengano modificate dal contratto di locazione, se ci sono prove che indicano una diversa distribuzione delle spese o una diversa intesa tra le parti (locatore e conduttore), questa potrebbe prevalere. Quindi, ad esempio, se il locatore avesse stipulato un accordo con il conduttore per una diversa ripartizione delle spese condominiali, tale accordo sarebbe valido, purché debitamente provato.



L'altro aspetto importante è che la locazione di un immobile non comporta automaticamente un aumento delle spese condominiali a carico del locatore. La locazione non modifica le modalità di ripartizione delle spese condominiali, che restano regolate dalla tabella millesimale. L'aumento di spesa potrebbe esserci laddove si riuscisse a provare che il maggior uso ha comportato una maggiore spesa.

Al riguardo, il Tribunale di Roma, con sentenza 1271/2024, ha affermato che "è notorio ed evidente che un immobile destinato ad attività ricettizia sia frequentato da tanti e sempre diversi utilizzatori, con un utilizzo delle parti comuni e dell'ascensore, sicuramente maggiore di quello di un immobile ad uso abitazione privata, tanto che molti regolamenti di condominio vietano lo svolgimento di tali attività. Tale maggiore utilizzo ha comportato nel condominio convenuto sporcizia delle scale e dell'androne, ripetuti blocchi dell'ascensore ai piani in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, con conseguente forte aumento degli interventi manutentivi e delle relative spese", come emerso - nel caso di specie - dalle numerose fatture per la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore. È evidente quindi che, in un caso del genere, il locatore dovrebbe farsi carico di maggiori oneri economici, visto che l'aumento delle spese condominiali è, per la gran parte, riconducibile alle attività ricettive da lui gestite. Vi è da dire che per quanto riguarda la questione dell'aumento delle spese condominiali in seguito a locazioni brevi, la materia non è sempre stata trattata in modo esplicito dalla giurisprudenza, soprattutto in relazione agli aumenti delle spese a carico del locatore, connessi all'uso più frequente delle parti comuni da parte dei conduttori di locazioni brevi. Tuttavia, da alcune sentenze sono scaturite indicazioni utili sulla materia, trattando questioni relative alla ripartizione delle spese in relazione all'intensità

dell'uso delle parti comuni, sebbene non sempre esplicitamente in riferimento alle locazioni brevi. In tal senso la S.C. ha statuito che quando l'immobile è utilizzato con maggiore frequenza (ad esempio, nel caso di locazioni turistiche o di breve durata), questo può determinare un maggior utilizzo delle parti comuni e, quindi, un maggiore carico di spese comuni. Se tale maggiore utilizzo comporta un aumento delle spese per il condominio, queste possono essere ripartite in base all'intensità dell'uso, ma la suddivisione delle spese dipenderà sempre dalle tabelle millesimali, salvo specifiche pattuizioni contrattuali tra locatore e conduttore (Cass. n. 26359/2017).

Anche se non direttamente collegata alla questione delle locazioni brevi, la Cassazione con sent. n. 28344/2020 ha trattato il tema del carico delle spese condominiali in relazione all'intensivo utilizzo di impianti e spazi comuni, come nel caso di unità destinate ad affitti stagionali,

confermando che, se un uso maggiore delle parti comuni porta ad un incremento delle spese ordinarie, queste spese possono essere ripartite tra i condòmini, ma il maggior uso derivante da una locazione breve non modifica il principio generale della suddivisione secondo le tabelle millesimali. Degna di nota è anche la pronuncia del 18/06/2018 del Tribunale di Milano che, affrontando il tema della responsabilità del locatore per le spese condominiali quando l'immobile locato è oggetto di affitti brevi, ha stabilito che, qualora l'immobile fosse destinato a locazioni brevi e l'uso delle parti comuni fosse più frequente o intensivo, il locatore può essere chiamato a contribuire alle spese aggiuntive, legate proprio a tale maggiore impiego delle risorse comuni, anche se ciò dipende dalla presenza di accordi specifici tra locatore e condominio.

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



Via Andrea Millevoi, 81 - 00178 Roma
Tel. 800 035 111 - 06 83 934922
WhatsApp: 351 9667493
E-mail: info@detergo.me
Sito: <https://www.detergo.me/>

PREVENZIONE, DISINFESTAZIONE E DEBLATTIZZAZIONE

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

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

Il periodo in cui si può intervenire con le Disinfestazioni

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

Il periodo in cui si può intervenire con la Deblattizzazione

Gli interventi mirati alla Deblattizzazione vengono svolti nel periodo da Aprile a Settembre, periodo in cui si viene invasi dalla 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.

CONFLITTO DI INTERESSI DA DIMOSTRARE ANCHE PER L'AMMINISTRATORE

L'interesse dell'amministratore all'accoglimento di una delibera non necessariamente coincide con la causa di invalidità della delibera assembleare sugli interventi da effettuare: l'amministratore presenza ma non partecipa all'assemblea e l'influenza che esercita sui votanti al fine di orientarne/viziarne le scelte è praticamente inesistente. Potrebbe far eccezione l'ipotesi in cui sia anche condòmino.

La pronuncia della Cassazione n. 12377/23 induce a qualche interessante riflessione in tema di conflitto di interessi in condominio. Nello specifico, la S.C. ha confermato la sentenza della corte distrettuale che aveva escluso la configurabilità di una situazione di conflitto di interessi tra il condominio ed il suo amministratore, socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori deliberati dall'assemblea, precisando che *“il conflitto di interessi che la legge, a determinate condizioni, prende in considerazione come causa di annullamento della delibera assembleare è quello rinvenibile tra coloro che, partecipando al voto, concorrono alla formazione della volontà collettiva, laddove l'amministratore di condominio presenza ma non partecipa all'assemblea e non ha diritto di voto, a meno che, ma la circostanza non è stata adottata, sia egli stesso condòmino”*

Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della Corte d'Appello che aveva escluso la configurabilità di una situazione di conflitto di interessi tra il condominio ed il suo amministratore, socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori deliberati dall'assemblea.

La causa traeva la sua origine da un'impugnazione di una delibera assembleare da parte di un condòmino, laddove si era decisa l'esecuzione

di lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione e della rete fognaria comuni, affidandoli ad una società di cui l'amministratore del condominio era socio ed amministratore unico. In primo grado, preso atto che la delibera era stata revocata dall'assemblea nel corso del giudizio, il tribunale aveva dichiarato la cessazione della materia del contendere, ponendo le spese processuali a carico del convenuto, ravvisando un conflitto di interessi tra il deliberato e l'amministratore. In secondo grado, la Corte d'Appello di Milano, in merito alle spese di lite, aveva riformato la decisione impugnata, condannando il condòmino attore al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio, reputando, al contrario, che la qualità di socio ed amministratore unico della società aggiudicataria, rivestita dall'amministratore di condominio, non fosse causa di invalidità della delibera, non risultando nemmeno allegato che quest'ultimo avesse indotto in un qualche errore l'assemblea, viziandone la volontà.

Il condòmino soccombente proponeva ricorso per Cassazione, lamentando che la Corte d'Appello, al fine di stabilire quale fosse la parte soccombente, avesse ritenuto irrilevante il fatto che l'assemblea avesse revocato la delibera impugnata e non avesse considerato che, comunque, la stessa delibera era stata adottata in una situazione di conflitto di interessi tra il condominio ed il suo amministratore, il quale, essendo socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori, era *“chiaramente portatore di un interesse personale in conflitto con quello condominiale”*.

La S.C. si conforma alla pronuncia del giudice dell'Appello ritenendo infondato il motivo di impugnativa, in assenza di qualsiasi deduzione, da parte del condòmino impugnante, circa l'influenza che l'amministratore avrebbe esercitato sui votanti con lo scopo di orientarne le scelte.

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



CONHIVE

All you need

Perché fare questa scelta?

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

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

Servizi chiavi in mano per l'Amministratore di Condominio

I vantaggi che fanno la differenza

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

Prenota subito la tua Analisi Gratuita

(con sopralluogo di un consulente tecnico)

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

Seguici su     @conhive

BOLLETTE IN AUMENTO, RINCARI OVUNQUE: ARIA DI CRISI NEI NOSTRI CONDOMINI

La dilazione nei pagamenti delle spese comuni potrebbe aumentare ancora, secondo il sondaggio dell'ANAMMI effettuato lo scorso dicembre. Per il 38% sono le difficoltà economiche a pesare sul mancato pagamento degli oneri condominiali. Tuttavia, il 36% degli associati individua nello scarso rispetto per le regole la vera ragione del problema. Roma è la Capitale anche dal punto di vista della morosità in condominio.

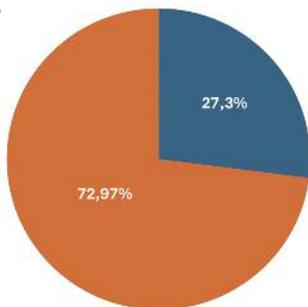
La morosità in condominio rischia di farsi sentire nuovamente e di rendere più difficile la gestione delle spese, quotidiani e in emergenza. È quanto emerge dal sondaggio interno che l'ANAMMI ha effettuato tra gli oltre 13mila professionisti associati, preoccupati la crescita dei ritardi nei pagamenti da parte dei loro amministrati.

Nel dettaglio, il 72% degli interpellati prevede con certezza un aumento della morosità condominiale. In pratica, la stragrande maggioranza degli intervistati. Il fenomeno non è una novità, ma negli ultimi anni, in coincidenza con i momenti economici più difficili – ad esempio con i rincari energetici del 2022 – ha vissuto picchi significativi, mettendo a rischio la gestione del patrimonio immobiliare italiano. I professionisti, nell'indagine, hanno anche chiarito le cause del problema. Per il 38% sono le difficoltà economiche a pesare

1. A suo avviso, nei prossimi 6 mesi, il numero dei condòmini morosi aumenterà?

Sì 72,97%

No 27,3%



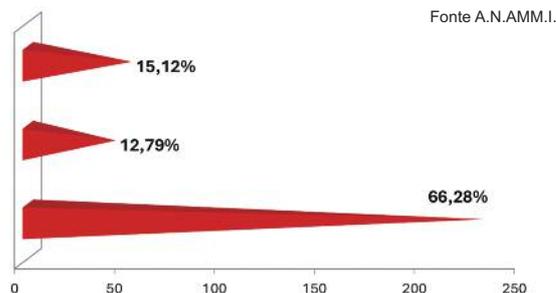
Fonte A.N.AMM.I.

2. Percentuale dei condòmini che, nei prossimi 6 mesi, non riusciranno a pagare le quote condominiali.

20% per il 66,28% degli intervistati

50% per il 12,79% degli intervistati

70% per il 15,12% degli intervistati



Fonte A.N.AMM.I.

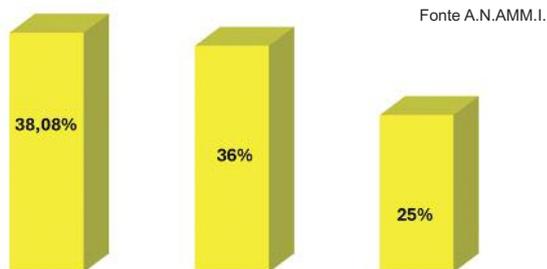
sul mancato pagamento degli oneri condominiali. Tuttavia, il 36% degli associati individua nello scarso rispetto per le regole la vera ragione del problema, mentre il 25% parla di vera e propria incapacità di gestire le finanze personali. Oltre al periodo di rincari, è evidente che persiste la cattiva abitudine, più volte segnalata dall'ANAMMI, a rimandare i pagamenti del condominio o a considerarli poco importanti. Non a caso oltre il 40% degli associati denuncia che i suoi amministrati non sono per nulla consapevoli dei danni provocati dalla morosità.

Eppure, gli effetti negativi di questa tendenza sono facilmente immaginabili. Come spiegano i soci intervistati dall'ANAMMI, ne soffre innanzitutto il bilancio condominiale, rendendo difficile la gestione delle spese ordinarie (65,7%). Inoltre, diventa impossibile la realizzazione di lavori già programmati sulle parti comuni. Più dell'11% degli interpellati lamenta anche il mancato pagamento dei propri compensi. Emerge poi il peggioramento dei rapporti tra vicini, indicato dall'8,14% degli amministratori. Un dato negativo, che aggrava la ben nota tendenza italiana a litigare sul pianerottolo.

Ma di quanto crescerà il ritardo nel pagamento degli oneri condominiali? Per oltre il 66% dei

3. Nella sua esperienza, quali sono le cause della morosità condominiale?

Difficoltà economiche	38,08%
Scarso rispetto delle regole	36%
Incapacità di gestione finanziaria	25%



soci, l'aumento sarà del 20%. Secondo il 15% degli associati coinvolti si prevede una crescita del 70%, mentre per il 12% l'aumento sarà del 50%. In ogni caso, nessuno ha dubbi: la morosità avrà numeri a doppia cifra.

Contro i rincari e le difficoltà economiche gli amministratori non hanno ricette magiche da utilizzare. Tuttavia, intervistati dall'Associazione, hanno spiegato quali misure preferiscono adottare contro la dilazione dei pagamenti. La più diffusa (44,48%) è la rateizzazione degli oneri, con l'obiettivo di recuperare quanto dovuto, cercando di venire incontro ai condòmini. Altri due strumenti, impiegati a scopo preventivo, sono l'attenta selezione dei fornitori (6,40%) e l'utilizzo di tecnologie che consentono risparmio (3,49%), ad esempio le classiche luci temporizzate.

La geografia della morosità indica una distribuzione capillare su tutto il territorio del problema. Roma è considerata la capitale anche dal punto di vista della dilazione nei pagamenti, come detto chiaramente dal 22,38% dei soci ANAMMI, seguita a distanza da Milano con il 9,30% Venezia con il 3,9%, Napoli e Firenze a pari merito con il 3,2%.

Infine, gli amministratori dell'ANAMMI hanno anche indicato quale tipologia di immobili condominiale è più a rischio. Le realtà più fragili, in quasi il 40% dei casi, sembrano i grandi condòmini, il 35% degli associati indica invece quelli in periferia. Tuttavia, il tema è molto sentito anche nelle zone più ricche (14,24%), ed una minoranza di professionisti segnala difficoltà anche con gli stabili in cui vivono soprattutto anziani (13,95%).

Ancora una volta, la categoria è chiamata ad un grande impegno in termini di professionalità e buone relazioni con i propri amministrati. Più che mai, vale quel che nelle lezioni di formazione viene spesso ripetuto agli aspirati professionisti: il bravo amministratore deve essere un po' commercialista, un po' ingegnere, un po' psicologo. E, con i tempi che corrono, decisamente economico.

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

5. Le città più "morse"

Roma 22,38% - Milano 9,30% - Venezia 3,9%,
Napoli 3,2% - Firenze 3,2%.

6. Oltre al decreto ingiuntivo, cosa fare per "salvare" i conti condominiali?

Rateizzazione	44,48%
Attenta selezione dei fornitori	6,40%
Uso tecnologie di risparmio	3,49%

7. I condòmini sono consapevoli del problema?

Sì 56,98% No 46,51%

8. Quali tipologie di condòmini sono più colpite dal problema morosità?

Di grandi dimensioni	39,53%
Abitati da condòmini anziani	13,95%
Nei quartieri più ricchi	14,24%
In periferia	35,26%

Fonte A.N.AMM.I.

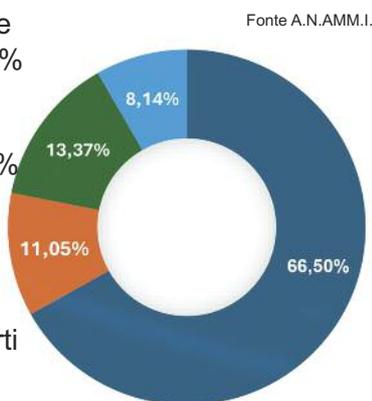
4. Quali sono gli effetti più evidenti dei mancati pagamenti?

Difficile gestione spese condominiali 66,50%

Mancato pagamento amministratore 11,05%

Impossibilità lavori condominiali 13,37%

Peggioramento rapporti tra condòmini 8,14%



Il parere del legale



COLONNINE DI RICARICA: COME GESTIRLE IN CONDOMINIO

Si è rivolto al mio Studio un amministratore di condominio al fine di determinare in che misura i condòmini siano tenuti a contribuire per le spese d'installazione e manutenzione delle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli all'interno degli spazi condominiali, quali siano le maggioranze previste per l'approvazione delle opere e, regolarne l'utilizzo.

L'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici in condominio è regolata principalmente dall'art. 17-quinquies D.L. n. 83/2012 (semplificazione dell'attività edilizia e diritto ai punti di ricarica) che stabilisce le modalità di approvazione per l'installazione di impianti di ricarica nei condomini. Questa legge consentirebbe ai condòmini di richiedere l'installazione delle colonnine, imponendo all'assemblea condominiale di deliberare entro tre mesi dalla richiesta.

Fatto salvo il regime di cui all'art. 1102 c.c. rubricato "*Uso della cosa comune*", le opere edilizie per l'installazione di dette infrastrutture sono approvate dall'assemblea in seconda convocazione, con una delibera adottata in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, (primo, secondo e terzo comma del Codice Civile) quindi in seconda convocazione la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 2 art. 17-quinquies D.L. n. 83/2012, il condòmino interessato può installare a proprie spese i dispositivi, secondo le modalità ivi previste, ai sensi del disposto dell'art. 1102 c.c., il quale consentirebbe al condòmino di utilizzare

le aree comuni per scopi personali, senza alterarne la destinazione, senza comprometterne la sicurezza o il decoro dell'edificio e, infine, senza che l'uso crei ostacoli agli altri condòmini. Resta inteso che, in questo caso, le spese di installazione saranno a carico del condòmino, o del gruppo di condòmini che ne effettui la richiesta. Se altri condòmini decideranno di utilizzare l'infrastruttura in seguito, potranno contribuire alle spese di esecuzione e manutenzione in base all'art. 1121 III° co., c.c..

Pertanto, se l'area dedicata al parcheggio non è riservata esclusivamente al condòmino che ha installato l'impianto, gli altri condòmini potrebbero utilizzarla per parcheggiare le loro auto quando non è in uso per la ricarica, a patto che non sia vietato in modo espresso dal regolamento condominiale. Questo, infatti, potrebbe stabilire specifiche modalità di utilizzo delle aree comuni, attribuendo altresì la possibilità di elevare sanzioni a chi non rispetti tali disposizioni ex articolo 70 disp. att. c.c. e disposizioni transitorie

Il condominio potrebbe anche decidere d'installare a sue spese le infrastrutture per la ricarica delle auto nelle aree comuni, a beneficio dei condòmini che possiedono veicoli elettrici. Per procedere è necessaria l'approvazione dell'assemblea condominiale con le maggioranze previste dall'articolo 1136 c.c. come stabilito dall'art. 17-quinquies D.L. n.83/2012. In caso di non raggiungimento della maggioranza, i condòmini interessati all'installazione possono procedere autonomamente a proprie spese, a condizione di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri condòmini di farne, uso fermo quanto disposto dall'art. 1120, II° co., c.c.. Approvata l'installazione delle infrastrut-



ture per la ricarica delle auto, il condominio può anche decidere di riservare specifiche aree di sosta per i veicoli in ricarica. Tuttavia la creazione di aree dedicate potrebbe implicare una modifica della destinazione d'uso delle parti comuni regolato dall'articolo 1117-ter c.c., il quale prevede per l'approvazione, modalità di convocazione e quorum deliberativi più alti di quelli stabiliti dall'art. 1136 II° c., c.c..

Quanto al costo della ricarica, lo stesso sarà determinato in base ai consumi effettivi e proporzionale all'uso da parte di ciascun condòmino ex art. 1123 c.c.. L'amministratore del condominio avrà il compito di addebitare correttamente le spese ai condòmini utilizzatori, basandosi sulle modalità stabilite in assemblea e nel regolamento condominiale.

I condòmini dissenzienti a tale installazione non contribuiranno alle spese relative e non potranno utilizzare le colonnine di ricarica. In un secondo momento, su richiesta, potranno essere autorizzati a rientrare fra coloro che hanno diritto di ricaricare, grazie al principio del "riscontro pro quota dell'impianto" previsto dall'art. 1121, co. 3, c.c.: partecipando alle spese retroattivamente.

Il costo per il rientro, proporzionale alla quota di partecipazione e ai costi sostenuti per l'installazione e la manutenzione dell'impianto, dovrà essere stabilito preventivamente dall'assemblea condominiale.

Avv. Stefano Patriarchi
Consulente legale A.N.AMM.I.

Targhe di reperibilità dell'amministratore

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

Per la realizzazione delle targhe

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

Per richiederle compilare il modulo scaricabile dal sito www.anammi.it

Modalità e costi: www.anammi.it sezione "Targhe"

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



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

NO AI MOBILI SUL PIANEROTTOLO

LO SPAZIO COMUNE DEVE RESTARE LIBERO

Una recente ordinanza della Cassazione fa chiarezza sulla gestione del pianerottolo, spesso oggetto di liti. Per la Suprema Corte non è vietato collocare piccoli oggetti, come un portaombrelli, che non ostacolano il transito. È però del tutto illegittimo l'uso esclusivo per mobili o altri oggetti ingombranti, che limitano la fruibilità dello spazio.

È illegittimo collocare i propri mobili sul pianerottolo, perché si tratta di uno spazio comune, che deve restare sempre a disposizione per il passaggio dei condòmini. Questa la conclusione della Corte di Cassazione che, con l'ordinanza n. 30468/2024, si è occupata di una vicenda molto diffusa, analizzandola con cura e fornendo indicazioni più generali sulla gestione degli spazi comuni, spesso oggetto di contese tra condòmini.

Ma vediamo il caso in dettaglio. In pratica due condòmini, su due diversi piani, avevano posto alcuni mobili di loro proprietà, utilizzandoli in via esclusiva. Un terzo condomino aveva però denunciato il fatto, chiedendo che si ripristinasse la situazione preesistente alla

collocazione della mobilia. Giunti al terzo grado di giudizio, la Cassazione ha confermato l'illegittimità di utilizzare i pianerottoli come aree private per collocare mobili o oggetti ingombranti. L'ordinanza che ne è scaturita chiarisce soprattutto un aspetto finora poco trattato dalla giurisprudenza: non è vietato collocare piccoli oggetti, come un portaombrelli, che non ostacolano il transito. È però del tutto illegittimo l'uso esclusivo per mobili o altri oggetti ingombranti, che limitano la fruibilità dello spazio.

Sebbene l'articolo 1117 del Codice civile non elenchi esplicitamente questi spazi tra i beni comuni, questi rientrano in tale categoria per la loro destinazione d'uso. La giurisprudenza li considera necessari per il collegamento e il passaggio tra le unità abitative. In quanto tali, devono essere accessibili a tutti i condòmini e liberi da impedimenti.

La sentenza, in questo modo, tutela fino in fondo i diritti degli altri condòmini, sottolineando anche l'importanza della sicurezza e della facilità di utilizzo delle parti comuni. Il deposito di mobili o oggetti ingombranti può ostacolare il passaggio, specie in situazioni di emergenza, o compromettere la vivibilità degli spazi condivisi.

Ida Cecili



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



ACROBATICA®
— by EDILIZIA ACROBATICA —

I REQUISITI PER AMMINISTRARE NON SONO OGGETTO DI NEGOZIAZIONE

La Suprema Corte ribadisce che la delibera assembleare, con la quale si nomina un professionista privo dei requisiti professionali imposti dalla legge, è nulla. Tali titoli, infatti hanno carattere inderogabile.

Con la recente pronuncia n. 28195 del 31 ottobre 2024, la Corte di Cassazione ha ribadito che la delibera assembleare che nomina un amministratore sprovvisto dei requisiti di professionalità e onorabilità prescritti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., è nulla. La Corte ha, infatti, sottolineato che tali requisiti sono posti a tutela degli interessi generali della collettività e influenzano la capacità del contraente. Pertanto, la loro mancanza comporta la nullità della nomina per violazione di norma imperativa. In particolare, si è affermato che l'art. 71-bis disp. att. c.c. ha carattere inderogabile, essendo posto a tutela degli interessi generali della collettività e, in particolare, del condominio-consumatore. Pertanto, la mancanza dei requisiti formativi al momento

della nomina comporta la nullità della delibera assembleare che ha conferito l'incarico.

Nel merito un condòmino impugnava una delibera assembleare che aveva nominato come amministratore una società a responsabilità limitata, sostenendo che i soggetti designati per la gestione del condominio non possedevano i requisiti di professionalità e onorabilità stabiliti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. Il Tribunale rigettava l'impugnazione, ritenendo che la mancanza di tali requisiti comportasse solo la cessazione dell'incarico e non la nullità della nomina.

Diversamente, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso del condòmino, stabilendo che la delibera assembleare, che nomina un amministratore privo dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., è nulla per contrarietà a norma imperativa. La Corte ha sottolineato che tali requisiti sono posti a tutela degli interessi generali della collettività e incidono sulla capacità del contraente.

L'amministratore di condominio privo dei requisiti legali, quindi, deve essere considerato illegittimamente in carica, con conseguenze sulla validità dei suoi atti e sulla necessità della sua





sostituzione. La giurisprudenza prevalente considera questa invalidità “radicale”, in quanto la carenza di requisiti è assimilabile a un difetto di capacità.

Ciò significa che qualsiasi atto compiuto dall’amministratore in tale veste può essere contestato come privo di legittimazione.

Qualora emerga successivamente che l’amministratore non possiede o ha perso i requisiti richiesti, l’assemblea ha l’obbligo di revocarlo immediatamente. In caso di inerzia dell’assemblea, ogni condomino può ricorrere all’autorità

giudiziaria per richiedere la revoca, ai sensi dell’art. 1129 c.c.

La pronuncia n. 28195/2024 è solo l’ultima di una giurisprudenza orientata in tal senso: la figura dell’amministratore è essenziale per la gestione del condominio e i requisiti previsti dalla legge non possono essere derogati né dall’assemblea, né dal regolamento condominiale (Cass. n. 19210/2011)

Il Tribunale Milano con sentenza n. 9845/2015 ha stabilito che la mancata frequentazione dei corsi di aggiornamento può essere motivo sufficiente per dichiarare illegittima la prosecuzione dell’incarico e, in tale contesto, la Cassazione ha confermato che la mancanza dei requisiti soggettivi comporta la revocabilità dell’amministratore anche d’ufficio, sottolineando l’interesse pubblico alla corretta gestione condominiale (Cass. sent. n. 16070/2016).

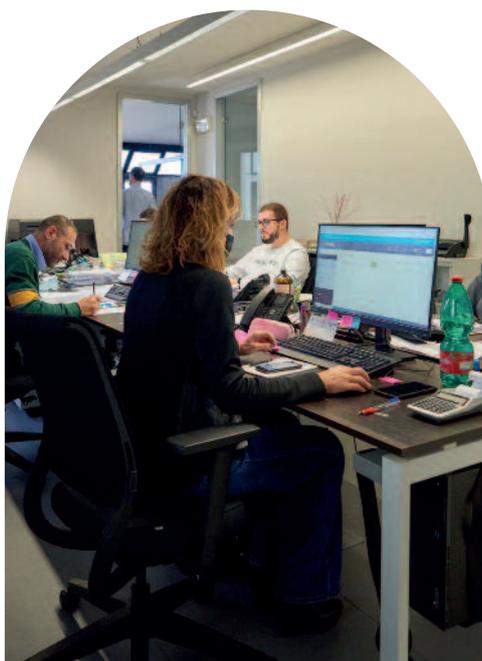
A cura dell’Ufficio Legale A.N.AMM.I.

Condominio sicuro e a norma

CI PENSIAMO NOI!



Monitoraggio
Sanificazione certificata
Risparmio di tempo per
gli amministratori



+39 800 681 682



gruppo.egs



gruppoe.gs.it

BOLLETTE: UTENTI “AL BUIO” SU TARIFFE E LETTURA DEL CONTATORE

Un'indagine rivela che molti consumatori non sono in grado di comprendere la maggior parte delle informazioni relative al consumo di gas e luce.

Italiani “al buio” per quanto riguarda la conoscenza delle tariffe energetiche dei loro contratti. Secondo un'indagine effettuata dalla società di ricerche Annalect, una percentuale significativa della popolazione non sa a quale tariffa è effettivamente sottoposta: ben il 39% per l'energia elettrica e il 43% per il gas. Questo dato sottolinea una diffusa difficoltà nell'interpretazione delle informazioni contenute nelle fatture.

Andando oltre la semplice consapevolezza della tariffa, l'analisi si sofferma sul livello di comprensione dei costi. Tra coloro che credono di conoscere il prezzo della propria fornitura elettrica, solo il 27% ha fornito la risposta corretta. Un 23% ha sovrastimato il costo, mentre l'11% lo ha sottostimato. Per il gas, la situazione è altrettanto critica: solo il 26% dei rispondenti ha indicato il prezzo corretto, mentre il 15% ha fornito una stima superiore e un altro 15% inferiore alla realtà.

La difficoltà di comprensione si estende ben oltre il semplice costo. L'indagine evidenzia che soltanto il 7% degli intervistati dichiara di comprendere la maggior parte delle sigle presenti in bolletta. La capacità di interpretare i consumi e le letture del contatore è limitata al 20% dei rispondenti, mentre la comprensione dei consumi storici e del dettaglio degli importi fatturati si attesta rispettivamente al 15% e al 14%. La sezione sulle imposte risulta ancora più criptica: il 13% si dice in grado di comprenderla.

Saper leggere e comprendere la bolletta è essenziale, non soltanto per capire quanto si spende, ma anche per proteggersi dalle truffe o per decidere di cambiare fornitore. Nel 2023 circa 6 milioni di italiani hanno cambiato l'azienda di riferimento per la luce, oltre 3 milioni per il gas. Ma, secondo la ricerca, sono ancora tanti, circa 6 milioni, coloro che hanno remore a farlo. E spesso, dietro questa scelta, si nascondono una o più paure infondate, come il timore di dover pagare costi extra rispetto a quello di restare al buio o, peggio, al freddo.

A cura della Redazione

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

Venezia	8 maggio 2025
Rimini	9 maggio 2025
Roma	29 maggio 2025
Milano	5 giugno 2025
Firenze	6 giugno 2025



Per info e prenotazioni inviare E-mail ad: 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:

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

Sede Nazionale:

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

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

Email: anammi@anammi.it

Indirizzi e recapiti telefonici nel sito

www.anammi.it

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)
CASTELVETRO PIACENTINO (PC)
CATANIA
CECCANO (FR)
CHIETI
FANO (PU)
FLORIDIA (SR)
FRANCAVILLA AL MARE (CH)
FROSINONE
LA SPEZIA
LECCE
LIVORNO
MESSINA
MODICA (RG)
PALERMO
POTENZA
PIETRASANTA (LU)
RAVENNA
REGGIO CALABRIA
REGGIO EMILIA
ROVERETO (TN)
RIETI
SESSA AURUNCA (CE)
SIENA
TRIESTE
VERONA
VIDIGULFO (PV)
VIGNOLA (MO)
VITERBO





TRENTO

Riqualficazione condominiale grazie alle risorse provinciali

Cinque milioni di euro per la riqualficazione energetica dei condomini. Li ha stanziati la Giunta provinciale per introdurre un nuovo strumento di incentivazione per quegli immobili che non hanno beneficiato del Superbonus 110% nazionale. L'iniziativa prevede il rimborso parziale degli interessi sui mutui contratti per interventi in grado di ridurre di almeno il 40% l'indice di prestazione energetica non rinnovabile degli edifici, rimborso che può arrivare sino al 90%. A seconda dell'importo dei lavori, i richiedenti - amministratori o referenti di condominio - potranno ottenere dai 5.000 ai 100.000 euro a copertura del 75% degli interessi sui mutui decennali, con una maggiorazione fino al 90% per interventi particolarmente virtuosi, come quelli che superano il 50% di riduzione dei consumi o che utilizzano fonti di energia rinnovabile in misura significativa. Sono ammesse a finanziamento spese come consulenze energetiche, progettazione e direzione lavori per favorire l'accesso a tecnologie innovative. Per garantire uniformità e condizioni vantaggiose, la Provincia di Trento stipulerà una convenzione con gli istituti di credito aderenti.

LOMBARDIA

In arrivo i fondi per le rinnovabili

Sostenere la diffusione delle comunità energetiche in Lombardia attraverso l'incentivazione di nuovi impianti di produzione a fonti rinnovabili. Questi gli obiettivi di due nuovi bandi regionali del valore complessivo di oltre 40 milioni di euro. Si tratta della Fase 2 della "Manifestazione di Interesse per la presentazione di progetti di CER" e del nuovo "Bando ReLoad CER".

Il primo a spalancare le sue porte digitali è il Bando ReLoad CER finalizzato a sostenere la realizzazione di nuovi impianti rinnovabili e sistemi di accumulo energetico da parte di soggetti pubblici. L'iniziativa si rivolge espressamente agli enti locali con popolazione superiore a 5.000 abitanti e alle Amministrazioni pubbliche della Lombardia. Dall'8 gennaio 2025 fino alle ore 16.00 di giovedì 15 maggio 2025 potranno presentare domanda per accedere alle risorse stanziati: 27.750.000 euro totali, erogati ai beneficiari sotto forma di contributi a fondo perduto fino al 40% del massimale di spesa ammissibile, entro il limite massimo complessivo di 1.500.000 euro per beneficiario.



UDINE

Al via la sperimentazione dei cassonetti intelligenti

Prende avvio per 1.360 utenze, vale a dire 2.400 famiglie che abitano ad Udine, la sperimentazione di raccolta differenziata, con campane intelligenti dotate di sensori. Durerà per quattro mesi: ogni utente, nelle undici postazioni di altrettanti condomini della città, potrà conferire i rifiuti aprendo la bocca di carico con un dispositivo associato alla propria utenza. Nella campana, i sensori volumetrici saranno in grado di misurare peso, ricostruire in 3D come è disposto il rifiuto, segnalare anomalie e segnalare ai servizi operativi quando la campana è piena all'80% per essere svuotata. La sperimentazione, denominata "casa per casa smart", è stata presentata nella sede della partecipata NET, alla presenza di diversi amministratori di condominio. L'iniziativa è accompagnata da una campagna informativa, con gazebo nei quartieri e campane dimostrative per l'utenza. I camion dedicati avranno un operatore a bordo, invece di due, e i cassonetti - che non possono rimanere aperti - saranno svuotati solo quando necessario.



MODENA

Sul territorio attivi più di 100 gruppi di controllo di vicinato

Sono stati dieci i gruppi di Controllo di Vicinato creati nel 2024, portando così a ben 102 il numero totale delle formazioni costituite a Modena da quando, nel 2016, il Comune lanciò il progetto di sicurezza basato sulla partecipazione attiva dei cittadini attraverso un controllo informale della zona di residenza e la cooperazione con le Forze di Polizia al fine di ridurre il verificarsi di reati.

Negli anni l'attività del Controllo di Vicinato, anche attraverso periodici incontri di formazione promossi dall'amministrazione comunale, è andata sempre più qualificandosi, non più solo come prevenzione dei reati attraverso segnalazioni qualificate, che resta un ambito fondamentale, bensì come un contributo a 360 gradi per rendere più sicura e vivibile la città. Il progetto, nello specifico, prevede l'auto-organizzazione tra vicini per controllare la zona in cui si abita attraverso piccole attenzioni e azioni (come scambio di numeri di telefono e mail per contattarsi rapidamente, affacciarsi al suono di un allarme, segnalarsi anomalie mentre si svolgono attività quotidiane).

Nel portale web (www.comune.modena.it/servizi/polizia-locale/controllo-del-vicinato) sono consultabili l'elenco dei gruppi del controllo di Vicinato, la mappa aggiornata e il Protocollo d'intesa tra Comune e Prefettura che è anche uno degli strumenti del Patto per Modena Città Sicura.

ROMA

È allerta sui casi di legionella

Nel 2024 a Roma i casi di legionella sono raddoppiati rispetto all'anno precedente, raggiungendo un totale di 450 infezioni dall'inizio dell'anno.

Secondo i dati diffusi dal Seresmi e dall'Istituto Lazzaro Spallanzani, quasi la metà dei contagi si concentra nei quartieri centrali della Capitale, in particolare nelle aree gestite dall'Asl Roma 1. L'aumento significativo è stato segnalato soprattutto a partire da luglio, con un tasso di trasmissione che ha superato i livelli pre-pandemia.

La Regione Lazio ha già allertato i medici di famiglia per intensificare il monitoraggio e adottare misure di prevenzione. Inoltre ha raccomandato ad amministratori di condominio ed enti competenti di monitorare gli impianti idrici e di condizionamento, spesso responsabili della diffusione del batterio. Nonostante l'aumento dei contagi, l'impatto ospedaliero sembra essere comunque contenuto.



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.

ENERGIA: ITALIANI DIVISI TRA RINNOVABILI E INTERESSE PER L'AUTOCONSUMO

L'inverno 2025 rischia di essere uno dei più costosi in termini di bollette. I consumatori appaiono sempre più favorevoli alle fonti rinnovabili, soprattutto in condominio, e persino al nucleare. Anche le comunità energetiche sono viste positivamente, ma sono ancora un'esperienza di nicchia.

L'energia pesa ancora molto sulle tasche degli italiani. Basti pensare che, secondo l'Arera, l'Agenzia regolatrice per l'energia, le reti e l'ambiente, le tariffe del gas, registrate a novembre, risultano più elevate del 16% rispetto a quelle in vigore nello stesso periodo dello scorso anno. Per pagare le bollette dell'inverno in corso, la famiglia tipo si troverà quindi a spendere molto di più.

Ancora più negativo il quadro offerto dallo studio "La povertà energetica in Italia", presentato lo scorso dicembre a Milano. Alla fine del 2023 si sono ritrovate in difficoltà con le bollette di luce e gas 2,36 milioni di famiglie (pari al 9% del totale), con un incremento di 1,3 punti percentuali rispetto al 2022, vale a dire 340 mila famiglie in più. Si tratta del valore più alto mai registrato, con un aumento significativo delle famiglie in povertà energetica "nascosta", ossia quelle che, pur avendo spese complessive sotto la media, dichiarano di non aver speso nulla per il riscaldamento.

Complessivamente, lo scorso anno la spesa per il riscaldamento, considerando tutte le fonti energetiche, è scesa del 10% rispetto al 2022. Un dato che spiega le preoccupazioni energeti-

che degli italiani, sempre più interessati alle fonti rinnovabili e rivalutino il nucleare, come emerge da un sondaggio condotto da Project Tempo, un'organizzazione indipendente operante in tutta l'Ue e specializzata in ricerche sociali ed elettorali. I dati raccolti tra il 28 agosto e il 24 settembre 2024 rivelano una crescente apertura verso l'energia nucleare, in linea con le tendenze osservate in altri grandi Paesi europei, accompagnata da un forte sostegno agli investimenti in fonti rinnovabili come eolico e solare. In particolare, il sondaggio evidenzia che una parte significativa degli elettori favorevoli al nucleare sostiene con convinzione anche le rinnovabili. In particolare il fotovoltaico in condominio guadagna punti.

Uno degli strumenti innovativi è l'autonomia energetica offerta dai gruppi di autoconsumo. Tra comunità energetiche e iniziative di autoconsumo collettivo, sono 168 a oggi le realtà attive in Italia, circa il doppio (+89%) rispetto al 2023, soprattutto in Piemonte, Lazio, Sicilia e Lombardia, che da sole coprono il 48% del totale (80 iniziative).

Secondo l'Electricity Market Report, ricerca curata dal Politecnico di Milano, l'impatto sul sistema di queste comunità al momento è ancora limitato, perché si tratta in larga parte di realtà che hanno una forma societaria piuttosto semplice (associazioni nella metà dei casi) e che funziona con impianti di piccola taglia. La potenza mediana è in leggera crescita (da 55 kW nel 2023 a 60 kW nel 2024), ma gli impianti oltre i 200 kW sono solo il 34% del totale, con una presenza rilevante (23,5%) di piccoli impianti con potenza inferiore a 30 kW. Dunque, si parla ancora di un fenomeno di nicchia: il lungo e complesso percorso che ha introdotto in Italia le comunità energetiche rinnovabili e le nuove forme di mercato della flessibilità non sta dando ancora i risultati sperati.



A cura della Redazione

Assillato dalle troppe responsabilità?

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

Polizza GRATUITA

da attivare annualmente a cura del socio PROFESSIONAL

La Polizza prevede:

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

PROTETTI BENE SI LAVORA MEGLIO!

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

N.B.

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

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



A.N.AMM.I.

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

NOTIZIE FLASH



Bonus casa: cosa cambia nel 2025

Grandi novità per gli incentivi sulle ristrutturazioni, che la Legge di bilancio ha mantenuto in vigore, anche se con importanti modifiche. Il bonus ristrutturazione, vale a dire la detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, viene prorogato con aliquote decrescenti nel tempo e differenziate tra abitazione principale (prima casa) e abitazione non principale. Per gli interventi sulla prima casa si mantiene nel 2025 l'aliquota del 50% e il tetto di spesa di 96.000 euro (le stesse condizioni vigenti oggi). Nel 2026 e 2027 l'aliquota scenderà al 36% mentre il tetto di spesa resterà a 96.000 euro. Per le abitazioni non prima casa, il decalage comincerà nel 2025, con la riduzione della percentuale di detrazione al 36%. Nel 2026 e 2027 l'aliquota di detrazione scenderà ancora fino a quota 30%. Il tetto di spesa resta a 96.000 euro. Trascorsi questi 3 anni con aliquote differenziate e tetto di spesa maggiorato, nei successivi 6 anni - dal 2028 al 2033 -, per effetto di una legge già in vigore da maggio 2024, per tutti i lavori, sia su prima casa che su altre abitazioni, l'aliquota sarà del 30% e il tetto di spesa scenderà a 48.000 euro. Cambiano anche i tetti di spesa: dal prossimo anno, fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro, l'ammontare complessivo delle spese detraibili sarà calcolato tenendo conto del numero di figli e della presenza di figli con disabilità.



L'ecobonus avrà invece un'aliquota uguale per tutte le tipologie di lavori di efficientamento energetico, ma differenziata in base all'immobile su cui saranno realizzati gli interventi. Tale aliquota decrescerà nel 2026 e 2027. Per le prime case, l'ecobonus 2025 avrà un'aliquota del 50%; per le abitazioni diverse dalla prima casa e gli immobili non residenziali, l'ecobonus 2025 avrà un'aliquota del 36%. Dopo il 2025, l'ecobonus vedrà decrescere le aliquote della detrazione: nel 2026 e nel 2027, l'ecobonus avrà un'aliquota del 36% per gli interventi realizzati sulle prime case. Infine, unici a poter essere incentivati tra gli impianti termici saranno quelli di riscaldamento ibridi.

Un piano nazionale per la prevenzione sismica

Un paese fragile, che ha bisogno di investimenti importanti per contrastare gli effetti dei terremoti e che ora, grazie ad un apposito Piano Nazionale, nei prossimi anni potrebbe tutelare il suo territorio in modo più adeguato. Sono queste le conclusioni della "Giornata Nazionale della Prevenzione sismica", organizzata da Fondazione Inarcassa, dal Consiglio



Nazionale degli Ingegneri e dal Consiglio Nazionale degli Architetti. Lo scopo dell'incontro è stato quello di fare il punto sulla prevenzione del rischio sismico in Italia, rafforzando al tempo stesso il dibattito pubblico sui temi della prevenzione.

In tal senso il Ministero della Protezione civile ha annunciato il Piano nazionale per la prevenzione sismica, destinato a durare almeno 10 anni e che parte con la dotazione di 250 milioni di euro, con l'obiettivo di replicare questa cifra ogni anno.

Italiani sempre più orientati verso il risparmio energetico

Nel 2023 in Italia sono stati realizzati nuovi risparmi energetici per una quantità pari ai consumi elettrici complessivi del Lazio e della Toscana. Il risparmio è stato generato grazie a progetti avviati dal 2021 con il supporto delle misure per ottemperare agli obblighi della Direttiva europea sull'efficienza energetica ed equivale al 92% dell'obiettivo fissato per il solo 2023 dal Piano nazionale integrato per l'energia e il clima. Il dato è emerso dal 13esimo Rapporto annuale dell'Enea sull'efficienza energetica, presentato a Roma lo scorso dicembre.



Per i soli interventi di efficientamento energetico avviati nell'anno, il confronto tra 2023 e 2022 evidenzia una flessione dei risparmi conseguiti tramite i meccanismi di detrazione fiscale, sia per Super Ecobonus (-21,2%) che per Ecobonus (-20,4%). Rimane sostanzialmente stabile il contributo del Bonus Casa (-0,9%).



Rapporto Ispra: cresce la raccolta differenziata

Tra i rifiuti differenziati, l'organico si conferma la frazione più raccolta in Italia (38,3% del totale), seguita dalla carta e cartone con il 19,1% del totale, dal vetro (11,9%) e dalla plastica. Lo evidenzia l'ultima edizione del Rapporto Rifiuti Urbani dell'ISPRA. In particolare la percentuale di riciclo dei rifiuti urbani

si attesta al 50,8%, in crescita rispetto al precedente anno. Nel complesso, il 68,4% è costituito dalla frazione umida proveniente da cucine e mense (5,1 milioni di tonnellate), il 26,4% dai rifiuti biodegradabili derivati dalla manutenzione di giardini e parchi (quasi 2 milioni di tonnellate), il 4,5% dai rifiuti avviati al compostaggio domestico (poco più di 333 mila tonnellate) e lo 0,7% (quasi 51 mila tonnellate) dai rifiuti dei mercati.

Sul fronte della raccolta differenziata, si registra un valore complessivo nazionale del 66,6%, con percentuali del 73,4% al Nord, del 62,3% al Centro e del 58,9% al Sud.

La rigenerazione urbana farà crescere l'economia italiana

La rigenerazione urbana e lo sviluppo delle infrastrutture e della reputazione rappresentano i cardini della futura crescita del mercato immobiliare in Italia. Entro il 2050 saranno disponibili quasi 855 Kmq di suolo rigenerabile, pari a circa il 4,1% della superficie urbanizzata nazionale, per 320 milioni di mq di superfici immobiliari potenzialmente realizzabili. Sono questi alcuni dei dati emersi dal "Secondo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana - Reputazione e infrastrutture: volano per la crescita delle comunità", a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up-Unipol



Si tratta di un processo che genererà un fatturato industriale immobiliare, originato dalla riattivazione di aree, strutture, edifici, spazi pubblici, non utilizzati o sottoutilizzati, di 660 miliardi di euro in 26 anni e ricadute economiche e sociali quantificabili in 1.240 miliardi di euro, nonché benefici per lo Stato grazie a un gettito aggiuntivo annuo tra i 17,5 e i 26 miliardi di euro. Saranno in totale 100 mila i nuovi addetti per la filiera immobiliare coinvolti in processi di rigenerazione urbana nel periodo considerato.

ANCHE CHI SI ASTIENE IN ASSEMBLEA PESA SULLA FORMAZIONE DEL QUORUM

I condòmini che decidono di non votare e, quindi, non partecipano alla formazione della maggioranza deliberativa, hanno comunque rilievo nella costituzione delle maggioranze. Inoltre, con la Riforma del condominio del 2012 è stato espressamente riconosciuto il diritto degli astenuti di impugnare le delibere assembleari.

Durante un'assemblea condominiale, a tutti i partecipanti viene dato il diritto di esprimere la propria volontà tramite il voto, sia attraverso l'assenso che il dissenso. Tuttavia, è frequente che un condomino scelga di astenersi dalla votazione, sollevando la necessità di valutare le implicazioni giuridiche di tale comportamento.

Per quanto riguarda la validità delle delibera-



zioni condominiali, la giurisprudenza di legittimità consolidata (Cfr. Cass., sent. n. 129 del 9 gennaio 1999) stabilisce che i voti degli astenuti sono equiparati a quelli dei dissenzienti, ai fini del computo della maggioranza necessaria per l'approvazione di una delibera.

A titolo di completezza espositiva si evidenzia che l'articolo 1136 del Codice Civile stabilisce che una delibera è valida se approvata con il numero di voti previsto dalla legge.

Secondo il summenzionato articolo, "l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che

rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Nel quorum deliberativo i voti degli astenuti non vengono presi in considerazione nell'approvazione della delibera, al pari di quelli contrari.

La Corte di Cassazione, nella sentenza del 1999 succitata, ha precisato che, sebbene gli astenuti partecipino alla costituzione dell'assemblea, non fanno parte della maggioranza necessaria per l'approvazione delle deliberazioni. Pertanto, i voti degli astenuti non influiscono sulla formazione del quorum deliberativo, che deve essere composto solo dai voti favorevoli, mentre quelli degli astenuti sono considerati come voti contrari.

Si riporta l'orientamento della Corte di Cassazione del 1999 già citata, secondo cui, testualmente, "nel condominio negli edifici occorre distinguere tra le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e le maggioranze stabilite per la validità delle delibere. Alla regolare costituzione del collegio concorrono tutti i condomini presenti: quindi anche coloro quali, nelle votazioni, si asterranno." Precisa, altresì: "Poiché le delibere si assumono con la maggioranza, semplice o qualificata, dei partecipanti all'assemblea regolarmente costituita, non facendo parte della maggioranza gli astenuti non concorrono alla approvazione della delibera. Ai fini della formazione della maggioranza necessaria per la approvazione i voti dei condomini astenuti sono equiparati a quelli dei condòmini dissenzienti o assenti. L'approvazione della delibera e, quindi, la sua validità ed efficacia dipendono dall'esistenza del quorum prescritto.

La delibera si ascrive all'intero collegio, in quanto vincola anche i dissenzienti e gli assenti, ma come atto giuridico valido viene ad esi-

stenza se risulta approvato da un determinato numero di condomini. Si perfeziona, cioè, in virtù del formarsi della maggioranza stabilita. Sotto il profilo della formazione della delibera, vale a dire della volontà sottostante al “decisum”, in quanto non concorrono alla composizione della maggioranza, i partecipanti astenuti vengono equiparati ai dissenzienti.”

Alla luce della giurisprudenza suesposta, se per la formazione dei quorum costitutivi la presenza del condomino, che poi si asterrà, contribuisce al calcolo della maggioranza prevista dal Codice Civile per la valida costituzione dell’assemblea, in prima e in seconda convocazione, tanto non può dirsi per la formazione dei quorum deliberativi, ove l’astenuto è equiparato al dissenziente, sulla base della considerazione che chi si astiene non concorre alla formazione del quorum deliberativo.

Un’altra questione riguarda il diritto del condomino astenuto di impugnare la delibera assembleare. Per chiarezza e completezza è opportuno ripercorrere l’iter argomentativo esaminato dalla giurisprudenza sul punto che avvalorava la tesi dell’equiparazione del condomino astenuto al condomino dissenziente, pur se oggi trattasi di questione superata, in quanto la riforma del condominio (legge n. 220/2012) ha modificato l’art. 1137 c.c., estendendo esplicitamente il diritto di impugnazione anche ai condomini astenuti, oltre che ai dissenzienti e agli assenti.

Inizialmente, la giurisprudenza di legittimità riteneva che solo i condòmini assenti o dissenzienti avessero diritto di impugnare la delibera, in quanto l’art. 1137 del Codice Civile, che di-

sciplina l’impugnazione delle deliberazioni assembleari, faceva riferimento solo ai dissenzienti e agli assenti (cfr. Cass. n. 4028/1957).

Tuttavia, questo orientamento giurisprudenziale è cambiato con il tempo. Se da un lato l’art. 1137 c.c. menzionava solo i condòmini dissenzienti e assenti, dall’altro non esisteva una norma che attribuiva una specifica efficacia giuridica all’astensione. In seguito, la giurisprudenza ha riconosciuto che anche i condòmini astenuti, trovandosi nella stessa posizione di chi è assente o dissenziente, sono legittimati a impugnare la delibera. La Corte di Cassazione, nella sentenza n. 21298 del 2007, ha sancito che i condòmini astenuti sono nella stessa situazione giuridica di quelli assenti o dissenzienti e, pertanto, hanno diritto di impugnare la delibera.

Si ribadisce che questa interpretazione è stata poi recepita dal legislatore con la riforma del condominio (legge n. 220/2012), che ha modificato l’art. 1137 c.c., estendendo esplicitamente il diritto di impugnazione anche ai condomini astenuti, oltre che ai dissenzienti e agli assenti.

In conclusione, alla luce di quanto suesposto, i condòmini che si astengono durante le votazioni in assemblea non partecipano alla formazione della maggioranza deliberativa, ma la loro presenza è comunque rilevante per il quorum costitutivo. Inoltre, con la Riforma del condominio del 2012 è stato espressamente riconosciuto il diritto degli astenuti di impugnare le delibere assembleari, equiparandoli ai condòmini dissenzienti e assenti.

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



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

Il consulente risponde



Devo sostituire le funi e la puleggia in un impianto di ascensore esistente in una delle tre scale componenti il residence. Ho ripartito i costi estrapolando i millesimi di proprietà dalla tabella di proprietà generale, poiché si tratta, di manutenzione straordinaria. Un condòmino ha contestato la ripartizione dicendomi di utilizzare la tabella Ascensore, che uso per la ripartizione delle spese ordinarie. Quale dovrei utilizzare?

La sostituzione delle funi e della puleggia dell'ascensore è un intervento che riguarda la manutenzione straordinaria. La manutenzione straordinaria comprende tutti gli interventi che vanno a incidere sulla struttura e il funzionamento degli impianti condominiali, oppure che sono necessari per il miglioramento e il rinnovo di tali impianti. In questo caso, la sostituzione delle funi e della puleggia non è un'operazione ordinaria, ma un intervento di ripristino o rinnovo che incide sull'efficienza e la funzionalità complessiva dell'ascensore. Quindi, per interventi di manutenzione straordinaria, come la sostituzione delle funi e della puleggia che incidono sulla funzionalità complessiva dell'impianto, è corretto fare riferimento alla tabella millesimale generale. Resta inteso che, nel caso il regolamento di condominio non disponga in merito, l'assemblea potrà comunque prevedere criterio differente a quanto sopra indicato.



Un amministratore confermato per l'anno in corso, dovrebbe rimanere in carica anche per l'anno 2025 nel caso di tacito assenso. I condòmini hanno inviato nel corrente mese di novembre lettera per revocarlo ai sensi dell'art. 66 c.c., l'amministratore può chiedere i danni subiti anche per il mancato compenso percepito nell'anno 2025? Oppure può chiedere solo il residuo del compenso dell'anno 2024?

In base all'art. 66 c.c., l'amministratore di condominio può essere revocato dall'assemblea in qualsiasi momento, anche durante l'anno di carica, senza necessità di giusta causa. Tuttavia, in caso di revoca, l'amministratore ha diritto al compenso per l'attività svolta fino al momento della revoca stessa, ma non ha diritto a richiedere danni per il compenso dell'anno successivo, non essendo il mandato di durata "biennale". La revoca anticipata comporta, infatti, la cessazione del mandato e la conclusione del rapporto in essere.

La ditta edile incaricata di eseguire lavori urgenti e regolarmente deliberati sul lastrico solare non vuole procedere perché sono presenti dei vasi sullo spazio comune. Chiedo consiglio su come procedere.

Per quanto esposto la ditta può rifiutarsi di eseguire i lavori se la presenza dei vasi sul lastrico solare impedisce l'accesso o la corretta esecuzione degli interventi, in quanto la manutenzione del lastrico solare è una necessità urgente e la sua esecuzione deve avvenire senza ostacoli.

Ai sensi dell'art. 1102 c.c., che disciplina l'uso delle cose comuni, il proprietario ha il diritto di utilizzare la cosa comune, in questo caso, il lastrico solare, senza compromettere il diritto degli altri condòmini di farne altrettanto, rispettandone la destinazione e non arrecando danno agli altri.

Nel caso specifico dei vasi presenti sul lastrico solare, parte comune, i proprietari sono tenuti a ri-



muoverli per non ostacolare l'esecuzione dei lavori necessari e urgenti. I condòmini in questione andranno, quindi, diffidati alla rimozione dei vasi, affinché i lavori possano proseguire senza impedimenti.

Come dovrei ripartire la demolizione con integrale rifacimento del parapetto in muratura di una terrazza esclusiva?

La ripartizione dei costi per la demolizione e la ricostruzione del parapetto di una terrazza di proprietà esclusiva, dipende dalla destinazione della terrazza stessa e dalle eventuali norme previste dal regolamento condominiale. Se la terrazza è di proprietà del singolo condòmino, ma l'intervento coinvolge una parte comune (ad es. la struttura portante o il parapetto che separa la terrazza dal resto dell'edificio), le spese dovranno essere ripartite tra tutti i condòmini in proporzione ai millesimi di proprietà (art. 1123 c.c.). Se, al contrario, il parapetto è considerato esclusivamente parte della terrazza e l'intervento non interessa parti comuni, i costi saranno a carico del proprietario esclusivo della terrazza (art. 1126 c.c.).



Questo perché i parapetti sono di pertinenza esclusiva del proprietario dell'appartamento a cui la terrazza appartiene. I parapetti non sono assimilati al muro perimetrale dell'edificio, ma sono pensati per garantire la praticabilità della terrazza.

Eccezione a quanto sopra, è rappresentata dal caso in cui il parapetto ha un valore estetico particolarmente rilevante, tale da influire sull'estetica dell'edificio (ad es. un parapetto in vetro o in cristallo o con fregi ed elementi ornamentali volti ad abbellire l'edificio): in tale ipotesi, la spesa andrà ripartita tra tutti i condòmini in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.



È valida l'autorizzazione dell'assemblea data all'amministratore uscente che gli consenta di eseguire atti di gestione ordinaria nelle more del passaggio di consegne fissato nei 30 giorni successivi alla nuova nomina? A quali responsabilità e conseguenze va incontro l'amministratore uscente per aver assolto ad atti di ordinaria amministrazione (es. pagamento fatture), senza esplicita menzione in merito nel verbale di assemblea?

L'autorizzazione data dall'assemblea all'amministratore uscente per eseguire atti di gestione ordinaria nelle more del passaggio di consegne è valida, purché venga esplicitamente stabilito dal verbale dell'assemblea. In assenza di una specifica disposizione contraria, infatti,

l'amministratore uscente conserva la responsabilità di gestione fino al momento effettivo del subentro del nuovo amministratore, salvo il caso in cui l'assemblea decida diversamente. È fondamentale che l'autorizzazione risulti chiaramente dal verbale per evitare contestazioni o dubbi sulla legittimità degli atti.

In merito alla responsabilità dell'amministratore uscente per atti di ordinaria amministrazione senza esplicita autorizzazione, si precisa che se lo stesso compie atti di ordinaria amministrazione (come il pagamento di fatture) senza una esplicita autorizzazione o menzione nel verbale di assemblea, potrebbe rispondere per tale comportamento. Infatti, l'amministratore è tenuto a rispettare le decisioni assembleari e, in caso di mancata autorizzazione formale, potrebbe essere considerato responsabile per gli atti compiuti oltre il mandato. Le conseguenze potrebbero includere la responsabilità patrimoniale per danni arrecati al condominio, oltre a una possibile contestazione da parte del nuovo amministratore o dei condòmini, se gli atti eseguiti sono ritenuti non conformi o inutili.

LITI IN CORSO E STATO DEI PAGAMENTI: ATTESTARLI È UN OBBLIGO

Il documento, che certifica se i pagamenti sono regolari e se ci sono procedure in corso per il recupero dei crediti, rappresenta un compito irrinunciabile per il professionista che, come conferma la sentenza di Cassazione n. 7260 del 2024, commetterebbe grave irregolarità se non vi ottemperasse. Si tratta, infatti, di una parte integrante della documentazione necessaria per formalizzare la vendita.

L'attestazione rilasciata dall'amministratore di condominio in merito allo stato dei pagamenti degli oneri e alle eventuali liti in corso è un documento che svolge un ruolo cruciale nel caso di cessioni o alienazioni di unità immobiliari. A tal proposito l'amministratore ha il compito di fornire un'attestazione chiara e dettagliata sulla situazione dei pagamenti relativi agli oneri condominiali da parte dei singoli condòmini, includendo sia i contributi ordinari relativi alle spese di gestione ordinaria del condominio (pulizia, manutenzione, giardinaggio, ecc.), che straordinari: per lavori o interventi non programmabili, come ad esempio ristrutturazioni, miglioramenti strutturali, adeguamenti impiantistici, ecc.

L'attestazione va a specificare se i pagamenti sono regolari oppure, in caso di saldi pendenti o somme da recuperare, l'amministratore dovrebbe chiarire se ci sono procedure in corso per il recupero dei crediti.

L'amministratore ha, altresì, l'obbligo di fornire informazioni sulle eventuali controversie legali in corso. E, in particolare, dovrà indicare se ci sono cause legali pendenti, sia che riguardino il condominio nel suo complesso (ad esempio, cause per danni a terzi o tra condòmini), sia che riguardino singoli condòmini e, nel merito, se le cause riguardano questioni relative alla gestione del condominio oppure a controversie sulle quote di partecipazione, sulla ripartizione delle spese o su altri aspetti condominiali.

Indicare lo stato delle controversie significa che l'attestazione dovrebbe dare evidenza dello stato di avanzamento delle cause, se sono in fase di mediazione o di mediazione. Le cause in corso, infatti, comportano implicazioni economiche, come la possibilità di un risarcimento o la necessità di rifondere danni a terzi, che deve essere conosciuto da un eventuale acquirente.

In caso di dissimulazione o omissione di informazioni rilevanti, l'amministratore potrebbe essere ritenuto responsabile per danni economici, derivanti dalla mancata conoscenza di tali circostanze. In caso di alienazione, tra l'altro, è lo stesso notaio ad avere il dovere di verificare che l'acquirente sia informato riguardo la situazione economica e legale del condominio, incluso l'eventuale esistenza di morosità o di cause legali pendenti. L'attestazione rilasciata dall'amministratore, quindi, risulta essere parte integrante della documentazione necessaria per formalizzare la vendita.

La pronuncia della Cassazione n. 7260 /2024, merita di essere segnalata, non fosse altro perché è tra le poche che hanno trattato l'argomento. Lo stesso Legislatore della riforma ha modificato l'art. 1130 c.c. aggiungendo nel punto 9 del nuovo testo della norma, tra i doveri, anche quello, appunto, di *“fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso”*.

La pronuncia afferma, anzitutto, che l'eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore, costituisce grave irregolarità ai fini della eventuale revoca giudiziale, essendo ciò specificamente stabilito (art. 1129 c.c., co. 12, n. 7, laddove si menziona appunto l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, nn. 6), 7) e 9): i punti 6 e 7 hanno per oggetto, rispettivamente, la tenuta del registro di anagrafe e sicurezza, e la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di con-



mento nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale, lo stesso condòmino non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccedendo la mancata disamina della documentazione contabile.

Per quanto esposto l'attestazione in questione, erroneamente definita "liberatoria per le spese condominiali", è un documento che serve a fornire una certificazione della situazione debitoria e creditoria di un condòmino, attestando l'assenza o la presenza di debiti al momento del rilascio.

Infine, il rilascio dell'attestazione sullo stato dei pagamenti e delle liti in corso non costituisce automaticamente una violazione della privacy, a condizione che venga gestito correttamente e nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali. L'amministratore deve limitarsi a fornire informazioni che siano davvero necessarie per l'acquirente, garantendo la sicurezza dei dati e il rispetto dei principi di minimizzazione e trasparenza previsti dal GDPR. Al fine di evitare rischi l'attestazione non deve contenere informazioni eccessive o non necessarie e devono essere adottate adeguate misure di sicurezza nel trattamento e nella trasmissione delle informazioni.

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

tabilità, il n. 9, ha per oggetto proprio il rilascio della attestazione in questione).

Se dall'eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore, discende la grave irregolarità motivo di revoca giudiziaria, la stessa non incide, però, sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale, poiché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere. Del resto è lo stesso disposto dell'art. 1129, co. 9, c.c. ad obbligare l'amministratore ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. Poiché il pagamento degli oneri trova fonda-

Vuoi dare maggiore visibilità sul territorio alla tua attività professionale?



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

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



Per info:

A.N.AMM.I. Ufficio Sviluppo

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

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

Richiesta disponibilità locale uso ufficio

Lo sapevate che



ERRORE NEL RENDICONTO? È LA STESSA ASSEMBLEA A DOVERLO CORREGGERE

Ai sensi dell'art. 1130 n. 10 c.c. l'amministratore ha l'obbligo di "redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni". Peraltro, l'art. 1129 XII co. n. 1, inserisce tra le gravi irregolarità che giustificano la revoca giudiziale dell'amministratore, proprio l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale.

È noto che tutte le informazioni contenute nel bilancio, devono essere redatte in modo tale da consentire ai condòmini un'immediata verifica, nonché rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione. Altresì, è risaputo che, nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio, l'amministratore non è obbligato al rispetto rigoroso delle regole formali vigenti per le imprese, essendo suffi-

ciente che egli si attenga a principi di ordine e correttezza, redigendo un bilancio chiaro e intelligibile, con precisa appostazione delle voci dell'attivo e del passivo, che siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione relativa alle entrate e alle uscite.

L'amministratore deve mettere i condòmini nella condizione di poter vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se il proprio operato sia adeguato a criteri di buona amministrazione. Se tali condizioni vengono rispettate, viene soddisfatto anche il principio dell'intellegibilità del rendiconto condominiale.

La Cassazione con ordinanza 33038/2018 ha confermato che il rendiconto condominiale deve necessariamente essere composto dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota sintetica esplicativa della gestione, documentazione che, nell'insieme, mira a soddisfare l'interesse del singolo condòmino ad una corretta informativa e che, se mancante, può determinare l'annullabilità della stessa delibera assembleare. I condòmini hanno facoltà di contestare il rilievo e la portata dei rendiconti approvati dall'assemblea, anche ex post, laddove, la norma di cui all'art. 1130-bis stabilisce che "L'assemblea dei condòmini può, in qualsiasi momento o per più annualità specificatamente indicate, nominare un revisore che verifichi la contabilità dei condòmini. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita tra tutti i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà".

Se proprio a seguito di revisione della contabilità, nonostante il bilancio sia stato già oggetto di approvazione da parte dell'assemblea, si do-

	Esercizio rendicontato	Esercizio precedente
Esercizio n-1	Anno-1 64.383	Anno-2 5
Esercizio n	Anno 64.720	Anno-1 6
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-337	-1
	Anno	Anno
	Esercizio rendicontato	Esercizio precedente
controllanti, controllate da	Anno-1 245.183	Anno-2
materiali - esercizio n-1	0	
	245.183	
controllate da	Anno 164.045	Anno-1
	0	
	164.045	
	81.138	
	0	
	0	
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	81.138	
	Anno	Anno
	Esercizio rendicontato	Esercizio precedente
cluse controllate, collegate, controllanti, controllate da	Anno-1 180.883	Anno-2
io n-1		
immobilizzazioni materiali e immateriali - esercizio n-1	0	
ti - esercizio n-1	180.883	
cluse controllate, collegate, controllanti, controllante	Anno 116.669	Anno-1
cizio n		
immobilizzazioni materiali e immateriali - esercizio n	0	
ti - esercizio n	116.669	
ione	-64.214	
	0	
Incremento/(Decremento) dei debiti vs fornitori	-64.214	

vesse riscontrare la presenza di errori od omissioni nella redazione del rendiconto, tali da cagionare un danno patrimoniale al condominio tutto, questo potrà agire nei confronti del proprio amministratore.

Fermo quanto sopra, è opportuno domandarsi come dovrebbe comportarsi un amministratore di condominio, il quale si rendesse conto della presenza di errori in un bilancio approvato dall'assemblea. E, più nello specifico, domandarsi come procedere: se correggere direttamente i vizi presenti nel rendiconto o, diversamente, se convocare nuovamente l'assemblea affinché provveda in tal senso.

Nel silenzio legislativo, deve ritenersi opportuno che l'amministratore non proceda autonomamente ad alcuna correzione ma, al contrario, provveda a convocare l'assemblea per deliberare in merito.

In tal senso si è espressa anche la S.C. statuendo che l'amministratore non può procedere alla correzione con una mera nota esplicativa, essendo necessario un nuovo passaggio assembleare. (Cass. sent. n. 29618/22).

Secondo tale pronuncia, solo una delibera successiva a quella assunta, dal contenuto in grado di annullare la precedente, infatti, può sanare l'invalidità della decisione assembleare impugnata.

Ciò in quanto eventuali errori devono essere corretti in maniera formale e le correzioni non possono essere effettuate con una mera nota dall'amministratore. Solo sulla base di una delibera assembleare che riconosca l'esistenza o l'inesistenza di una data partita contabile ovvero di una sentenza passata in giudicato, l'amministratore potrà, quindi, correggere la documentazione contabile.

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'itero 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	Dr.	MANNUCCI	Marco
Ing.	BALESTRO	Enrico	Avv.	MARCEDDU	Marcello
Arch.	BALESTRO	Ilario	Ing.	MARCONE	Valter
Rag.	BALESTRO	Riccardo	Geom.	MARRONE	Francesco
Arch.	BARDELLI	Sara	Ing.	MELONI	Antonio
Ing.	BARILE	Angelo	P.I.	MENEGHINI	Stefano
Ing.	BENVENUTI	Fabio	Avv.	MILANO	Iris
Dr.	BIASIOTTO	Pietro	Rag.	MILANO	Maria Luisa
Prof.	BICA	Giuseppe	Dr.	MORACHIELLO	Nicolò
Arch.	BOGNOLO	Massimo	Avv.	MORELATO	Elisa
P.I.	BORDIN	Diego	Dr.	MORELLI	Nicola
Ing.	BRUNETTI	Davide	Dr.	MURACA	Giuseppe
Dr.ssa	CAPECCHI	Francesca	Geom.	NICOLAZZO	Paolino
Avv.	CAPRI	Carla	Arch.	NIGRO	Massimo
Geom.	CAPULLI	Fabio	Avv.	NUNNARI	Massimo
Avv.	CASTELLANI	Chiara	Dr.ssa	ODOARDI	Roberta
Dr.ssa	CASTELLANO	Grazia Pia	Avv.	ORTENZI	Monica
Ing.	CAVALIERE	Gaetano	Avv.	PALAMARA	Manuela
Dr.	CESARI	Francesco	Avv.	PATRIARCHI	Stefano
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	Arch.	SANTORI	Antonella
Sig.	DONFRANCESCO	Massimo	Rag.	SCALESE	Rosa
Avv.	FERRIGNO	Vincenzo	Dr.	SCHIAVONE	Diego
Dr.	FRALLONARDO	Massimiliano	Rag.	SETTIMELLI	David
Dr.	FRASCA	Piero	Arch.	SILVESTRO	Gioacchino Antonio
Avv.	FREZZA	Francesca Maria	Ing.	SODDU	Gian Paolo
Avv.	FRIGGI	Silvia	Rag.	SORRENTINO	Giorgio
Dr.ssa	GISMONDI	Cinzia	Arch.	TARGETTI	Fabio
Dr.	GORI	David	Ing.	TITTARELLI	Marco
Avv.	GORI	Mara	Avv.	TOSCHI VESPASIANI	Francesco
Dr.	GRASSI	Matteo	Dr.	UCCELLI	Felice
Avv.	GRAVAGNA	Claudio	Rag.	UCCELLI	Francesco
Avv.	GULLÀ	Nadia	Ing.	URAS	Raffaella
Dr.ssa	GULLI	Angela	Avv.	VAROTTO	Gianluca
Ing.	LEDDA	Mauro	Avv.	VERDESI	Alessia
Ing.	LOCCI	Valentina	Avv.	VERONELLI	Marco
Ing.	LOIACONI	Santo	Avv.	VIGIANO	Antonio
Avv.	LUCIDO	Lorenzo			

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 | Contatta l'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 BICA
TECNICO BICA



PER IL TUO CONDOMINIO LA NOSTRA ENERGIA ETHICA



Scegli Unoenergy e avrai **Energia 100% Solare Certificata** per il tuo condominio **senza costi aggiuntivi**. Energia Ethica è la garanzia di una fornitura che riduce l'impatto sull'ambiente e sul mondo animale, perchè **prodotta da un'unica fonte rinnovabile esclusivamente solare**.



Unoenergy Sede Roma
Viale Luca Gaurico, 9/11
06 65192091



unoenergy.it



Scopri tutte le
nostre sedi e
i point in Italia