

Parcheeggi: il Codice stradale vale anche in condominio

Dal disturbo al reato: quali limiti al rumore in condominio?



Differenziata in condominio: paga chi sbaglia

Le vetrate panoramiche e il regime di edilizia libera



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.



ANCHE I CONDÒMINI, NEL LORO PICCOLO, SI AGGIORNANO

Anche i condòmini, utenti finali della nostra attività, nel loro piccolo si aggiornano. Sempre più spesso, infatti, riceviamo telefonate di nostri associati che ci raccontano le richieste dei loro amministratori. L'argomento più frequente, soprattutto in caso di rinnovo dell'incarico, si può sintetizzare così: "Ha fatto l'aggiornamento annuale? Ha la documentazione che lo dimostra? So che avete l'obbligo di legge". Insomma, oggi il condomino è consapevole che l'amministratore, oltre alla formazione di base, deve contare su quella periodica, certificata dall'Associazione o l'Ente presso il quale ha effettuato le 15 ore imposta dal DM 140 del 2014.

La tendenza trova riscontro, sempre più spesso, anche nella giurisprudenza. Con diverse pronunce, di recente anche la Cassazione si è espressa con chiarezza, ribadendo che senza l'aggiornamento annuale, la nomina del professionista è da considerarsi nulla. L'aggiornamento periodico, secondo i giudici della Suprema Corte, rappresenta una garanzia della serietà e della professionalità dell'amministratore. In occasione del rinnovo o della prima nomina l'assemblea può controllare, sulla base del decreto ministeriale, i titoli formativi del professionista: non soltanto l'effettiva frequentazione del corso di base, ma anche di quello di aggiornamento.

Chi non è in grado di dimostrare la propria formazione, è destinato ad essere escluso dal mercato. Le 15 ore imposta dal decreto 140 non solo occorre effettuarle, ma vanno documentate in modo rigoroso, come del resto facciamo da anni.

Ecco perché l'ANAMMI pone particolare cura nella realizzazione della sua parte formativa, sia di base sia periodica. Per aiutare l'associato a conciliare l'aggiornamento con la sua professione, la nostra Associazione ha puntato da tempo sulla formazione online. Tuttavia, in ogni momento è possibile consultarci per dubbi e domande di ogni genere. L'aggiornamento si basa sull'approfondimento di singoli temi, tratti direttamente dall'attualità di settore. Al di là delle norme, è questo lo strumento fondamentale per restare al passo coi tempi. Per questa ragione, i nostri programmi sono sempre così vari: per venire incontro alle esigenze dei suoi associati, abbiamo puntato su materie come contabilità, fisco, sicurezza, privacy, contratti, risoluzione dei conflitti, informatica, relazioni istituzionali e urbanistica.

Inoltre, negli ultimi mesi abbiamo proposto alcuni seminari, dedicati all'intelligenza artificiale e alla mobilità elettrica. Con l'aiuto di simulazioni e casi pratici, mostriamo, ad esempio, come si svolge una conversazione con Chatgpt.

La verifica finale, che si effettua vis-à-vis, a volte mette in crisi i nostri impegnatissimi associati. Ci rendiamo conto che non è facile individuare il momento giusto per questo appuntamento, ma lo staff dell'ANAMMI, grazie alla sua flessibilità, è in grado di rispondere anche a questa esigenza.

I condòmini, ve lo ripetiamo, si aggiornano anche loro. E non perdonano!

- EDITORIALE: Anche i condómini, nel loro piccolo, si aggiornano <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
- Parcheggi: il Codice stradale vale anche in condominio <i>di Roberta Odoardi</i>	3
- Fondo cassa condominiale sempre legittimo <i>di Roberta Odoardi</i>	4
- Hacker vs amministratori: come difendersi? <i>di Silvia Cerioli</i>	6
- Dal disturbo al reato: quali limiti al rumore in condominio? <i>di Roberta Odoardi</i>	8
- Nulla la nomina del professionista senza requisiti <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	12
- Fotovoltaico: per il consiglio di stato l'installazione non può essere illimitata <i>a cura della Redazione</i>	14
- Consumi: è in condominio che si gioca la partita del risparmio energetico <i>a cura della Redazione</i>	16
- Differenziata in condominio: paga chi sbaglia <i>di Ida Cecili</i>	20
- Spese: solidarietà sì ma limitata nel tempo <i>di Roberta Odoardi</i>	24
- Le vetrate panoramiche e il regime di edilizia libera <i>a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.</i>	28

Rubriche:

Il parere del legale Cartelloni pubblicitari: opportunità da sfruttare	10
Assonews	18
Notizie Flash	22
Il consulente risponde	26
Lo sapevate che: L'accettazione tacita dell'eredità determina il ruolo di condòmino	30

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

CondominiOggi

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

ANNO XXXI - n. 141 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.

PARCHEGGI: IL CODICE STRADALE VALE ANCHE IN CONDOMINIO

La Cassazione fa chiarezza su un tema trattato dalla giurisprudenza: l'aggravante dell'aver provocato un incidente stradale si applica anche agli incidenti verificatisi in aree private stabilmente destinate alla circolazione dei veicoli, anche se accessibili soltanto ad una specifica comunità.

Con la recente sentenza n. 10000/2025, la Corte di Cassazione, sezione penale, ha ribadito un principio ormai consolidato nella giurisprudenza: le norme del Codice della Strada trovano applicazione anche in aree private, quali i parcheggi condominiali, qualora queste siano destinate, in modo stabile o sistematico, alla circolazione dei veicoli.



Nel caso di specie, i giudici hanno dichiarato inammissibile il ricorso presentato da un imputato condannato per guida in stato di ebbrezza aggravata dall'aver provocato un incidente stradale, stato di ebbrezza peraltro riscontrato dagli stessi agenti intervenuti nonché riconosciuto dallo stesso conducente. L'evento si era verificato all'interno di un parcheggio condominiale, accessibile liberamente, dove il conducente aveva perso il controllo del veicolo, andando a collidere con altri mezzi in sosta, un lampione e la parete del fabbricato.

La difesa aveva eccepito l'inapplicabilità dell'aggravante, ritenendo che, trattandosi di area privata, non potesse parlarsi di "incidente stradale" in senso tecnico-giuridico. La S.C. ha

invece confermato la correttezza della decisione impugnata, osservando come la natura giuridica del suolo (pubblico o privato) sia irrilevante ai fini dell'applicazione delle norme sulla circolazione stradale, quando l'area sia concretamente destinata al traffico veicolare, anche solo all'interno di una comunità determinata. Le norme del Codice della Strada, ha sottolineato la Cassazione, sono poste a tutela della sicurezza e della salute delle persone nella circolazione, e devono trovare applicazione ovunque si verifichi un uso pubblico, o di fatto pubblico, della viabilità.

Nel ragionamento si dà rilievo non tanto al titolo di proprietà dell'area, quanto al suo uso effettivo: se un'area, pur ricadente in ambito condominiale permanentemente adibita al transito di veicoli è soggetta al rispetto delle norme stradali, comprese quelle penali. Ne consegue che chi guida in stato di ebbrezza in tali contesti, e causa un sinistro, può essere chiamato a rispondere anche delle aggravanti previste dagli artt. 589-bis e 590-bis c.p.

Questa pronuncia riveste particolare rilievo: aree comuni come cortili, vialetti, corselli box e parcheggi, se adibiti stabilmente alla circolazione, devono essere considerati spazi dove vige il rispetto delle norme del Codice della Strada. Non si tratta più di una semplice buona prassi, ma di un obbligo giuridico, la cui violazione può comportare conseguenze anche sul piano penale.

Viene così rafforzato il concetto di "sicurezza stradale diffusa", estendendone l'ambito di tutela a spazi di mobilità interna e privata. Un principio che, in chiave condominiale, suggerisce l'adozione di regolamenti che richiamino espressamente il rispetto del Codice della Strada nelle aree comuni e che promuovano forme di segnaletica e prevenzione compatibili con la funzione "pubblica" di tali spazi.

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

FONDO CASSA CONDOMINIALE SEMPRE LEGITTIMO

Questa forma di accantonamento, pensata per far fronte a spese ordinarie o straordinarie, deve essere approvata dall'assemblea e rendicontata periodicamente dall'amministratore. Al riguardo la Cassazione, con la sentenza 23893/2024, ha ribadito che l'amministratore deve consentire ai condòmini l'accesso alla documentazione giustificativa, ma non ha l'obbligo di inserirla preventivamente nell'ordine del giorno, essendo sufficiente l'approvazione del rendiconto.

Il fondo cassa condominiale è una somma di denaro accantonata dai condòmini e gestita dall'amministratore del condominio per far fronte alle spese ordinarie o straordinarie dell'immobile. È uno strumento utile per garantire una gestione economica più fluida e per evitare ritardi nei pagamenti o difficoltà in caso di emergenze.

Il fondo cassa è ordinario se serve a coprire le spese previste dal bilancio ordinario, come manutenzione delle parti comuni, pulizia, illuminazione, assicurazioni, e altre spese ricorrenti. (in questo caso l'ammontare è deciso durante l'assemblea condominiale in base al preventivo annuale) o straordinario, se viene costituito per affrontare spese impreviste o interventi di manutenzione straordinaria deliberati dall'assemblea, come il rifacimento del tetto, il



miglioramento dell'isolamento termico o altre opere non ordinarie.

In generale, la costituzione e l'importo del fondo cassa devono essere approvati dall'assemblea condominiale e l'amministratore deve rendicontare periodicamente le entrate e le uscite dello stesso. La giurisprudenza si è pronunciata, in più occasioni, sulla legittimità della costituzione del fondo cassa per motivazioni differenti. In particolare la Suprema Corte ha stabilito che, in caso di effettiva e improrogabile urgenza, è consentita una deliberazione assembleare che tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione di un fondo cassa "ad hoc", per evitare danni più gravi nei confronti dei condòmini tutti (Cass. civ. sent. n. 13631/2001); più in generale, ha stabilito che l'istituzione di un fondo cassa per l'esecuzione di opere di manutenzione rientra nel potere discrezionale dell'assemblea condominiale e non pregiudica l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio (Cass. civ. sent. n. 17035/2016) o la Cassazione ha riconosciuto la legittimità della previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condòmini o con l'accantonamento di eventuali entrate, senza violare la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale (Cass. civ. sent. n. 12638/2020)

Più di recente, la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 23893/2024, ha affrontato la questione della legittimità della costituzione di un fondo cassa, relativamente alle spese ordinarie.

Nel merito, alcuni condòmini avevano impugnato una delibera assembleare che approvava il bilancio consuntivo 2010, lamentando l'omesso invio del prospetto del bilancio e la mancata produzione dei giustificativi delle spese. Il Tribunale di Larino annullava la delibera nella parte in cui approvava il bilancio, ritenendo illegittima l'istituzione di un fondo cassa per l'esercizio successivo. In appello, la

Corte di Campobasso riteneva, invece, legittima la costituzione del fondo cassa, in quanto rientrante nel potere discrezionale dell'assemblea condominiale. La Corte di Cassazione ha confermato la decisione del giudice dell'Appello, ribadendo che *“la previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condòmini o con l'accantonamento di eventuali entrate è del tutto legittima e non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale (Cass. n. 12638/2020)”*. Ha ribadito, inoltre, ribadisce che l'amministratore deve garantire la trasparenza della gestione, consentendo ai condòmini l'accesso alla documentazione giustificativa, senza l'obbligo di allegarla preventivamente all'ordine del giorno. *“La reale finalità della delibera”* - prosegue la Suprema Corte - *“era di assicurare alla collettività condominiale, gestita dall'amministratore, la disponibilità di liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici che si sarebbero do-*

vuti affrontare, una volta terminato il periodo in relazione al quale era stato approvato il preventivo”.

La Cassazione, nel riaffermare che l'assemblea ha il potere discrezionale di deliberare circa l'utilizzazione di un avanzo di gestione (salvo un eventuale eccesso di potere), ha ribadito che non occorre inserire all'ordine del giorno la costituzione del fondo cassa, essendo sufficiente che sia prevista l'approvazione del rendiconto, ed evidenziando che è onere del singolo richiedere all'amministrazione il rilascio di copia dei giustificativi di spese, richiesta che, nel caso specifico, non era stata avanzata. Infine, a nulla rileva per il condòmino se le somme gli vengano subito riaccreditate o siano, invece, scomutate dalle spese effettuate nell'annualità successiva (Cass. civ. sent. n. 3043/2021).

*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.

HACKER VS AMMINISTRATORI: COME DIFENDERSI?

Anche lo studio del professionista può cadere vittima di un attacco informatico. Esistono però alcune soluzioni tecniche di facile attuazione che, se adottate, riducono notevolmente i rischi.

Gli studi di amministrazione condominiale gestiscono un'enorme quantità di informazioni sensibili relative ai propri clienti, fornitori e collaboratori. Basti pensare ai dati personali e finanziari dei condomini amministrati, alle informazioni di tipo legale e anagrafico, alle comunicazioni che circolano tra tutti i loro contatti. Questo archivio sterminato è utilizzato e condiviso di continuo, aumentando così il rischio di esposizione a violazioni della sicurezza. Ecco perché è così importante adottare misure di sicurezza capaci di proteggere i dati dei propri clienti e garantire il buon andamento dell'attività professionale.



Conoscere le principali modalità di attacco ai dati aiuta l'amministratore di condominio a prevenire e individuare potenziali minacce, evitando o limitando eventuali danni. La cybersicurezza, insomma, non riguarda soltanto gli edifici delle istituzioni, ma anche i professionisti, piccoli e grandi, del condominio.

Vediamo in dettaglio quali sono i rischi più diffusi per la sicurezza degli studi di amministrazione condominiale. Il caso più comune è quello del phishing. Si tratta di una tecnica di at-

tacco che mira a convincere gli utenti a fornire informazioni sensibili, come password, numeri di carta di credito, codici dell'accesso all'home banking e altri dati personali. In pratica, l'hacker crea un sito web fasullo molto simile a quello reale, al fine di convincere l'utente della veridicità del sito stesso e indurlo a scrivere su quella pagina i propri dati. In questo caso, ogni informazione inserita verrà inviata ai criminali informatici, che li utilizzeranno per scopri fraudolenti.

La truffa si basa su un'e-mail, oppure messaggi di testo, social media e chat di messaggistica istantanea. Anche la comunicazione che accompagna il sito web fraudolento risulta molto convincente: spesso induce il senso d'urgenza nella vittima, indicando ad esempio un tentativo di accesso al conto corrente e, quindi, la necessità di cliccare sul link - fraudolento - per cambiare le credenziali, inserendo le precedenti che andranno poi nelle mani dei cybercriminali. Al riguardo banche e assicurazioni, ben consapevoli del problema, ricordano spesso che i quesiti riguardanti i dati sensibili ormai non viaggiano più per mail.

Salendo di grado e di difficoltà, ci si può imbattere nel ransomware, un tipo di malware che blocca l'accesso ai dati dei computer e dei dispositivi mobili, pretendendo un pagamento per sblocarli. Come agisce? Crittografando, quindi rendendo illeggibili senza una "codifica", una chiave digitale, tutti i file del computer. In altre parole, il ransomware prende in ostaggio tutti i dati, chiedendo il riscatto per decodificare e fornire la chiave per vedere nuovamente i dati. Se il pagamento, richiesto in criptovaluta non tracciabile, non viene effettuato entro il periodo di tempo stabilito, i file possono essere persi definitivamente. Lo stesso riscatto può raggiungere cifre molto alte, gettando nel panico la vittima dell'attacco.

Un altro rischio, di cui si legge spesso nelle cronache dei giornali, è quello dei trojan. Sono

programmi che sembrano inoffensivi, ma in realtà contengono codice dannoso che può compromettere la sicurezza del sistema. I trojan si diffondono attraverso una varietà di canali, tra cui e-mail di spam, siti web infetti, social media e anche attraverso l'uso di dispositivi USB – la classica chiavetta - compromessi. Una volta che questo “cavallo di Troia” informatico è stato scaricato ed installato sul computer, può eseguire molte azioni dannose, come ad esempio registrare tutte le attività online, le credenziali e password inserite ed i siti web visitati, per inviarle poi agli hacker responsabili dell'attacco. In alcuni casi, un trojan può creare un accesso libero al sistema, una backdoor, che permetterà al criminal hacker di accedere al computer in modo remoto, prendere il controllo e utilizzarlo per scopi illeciti in qualsiasi momento all'insaputa dell'utente colpito.

Ma cosa fare per garantire la sicurezza del proprio studio professionale? Innanzitutto, usare un software antivirus affidabile e mantenerlo aggiornato, perché può proteggere i pc dello studio da molte minacce, inclusi phishing, ransomware e trojan. Assicurarsi ciclicamente che il programma sia valido, con licenza e database aggiornati può supportare lo studio contro ogni tipo di attacco. Altrettanto importante è non aprire e-mail o allegati sospetti. La posta elettronica, infatti, è il principale strumento impiegato per attaccare i sistemi informatici degli studi professionali. Se si riceve una mail sospetta è importante non cliccare su link o allegati

in essa contenuti e non eseguire le azioni la essa richieste.

A queste soluzioni, è bene aggiungere una connessione Internet sicura, ad esempio un Wi-Fi protetto da password, e di aggiornare regolarmente password e modalità di connessione ad internet, verificando regolarmente la sicurezza della rete di studio. Sul fronte informatico è fondamentale l'uso di password forti: mai utilizzare la stessa password per più di un account, comprese le password di accesso ai dispositivi. Per proteggere i pc dello studio, è buona norma eseguire regolarmente una scansione, perché può aiutare a individuare eventuali minacce nascoste e latenti, rimuovendole prima che possano causare danni. Molto efficace anche il backup. Effettuare copie periodiche e regolari dei dati archiviate su più destinazioni, è risultato essenziale per non interrompere, in caso di malaugurato attacco, l'operatività dello studio.

È chiaro che se, in parallelo all'attività di amministratore, svolgete anche quella di spia, sarà necessario uno “scudo” più potente. Ma se i vostri interessi professionali sono quelli di un normale amministratore condominiale e si limitano all'organizzazione delle assemblee e al bilancio preventivo, le buone pratiche di gestione informatica dovrebbero bastare per ridurre notevolmente il pericolo di attacco hacker.

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

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

DAL DISTURBO AL REATO: QUALI LIMITI AL RUMORE IN CONDOMINIO?

Il fastidio causato da suoni molesti o da schiamazzi si configura se questi sono tali da disturbare non solo gli abitanti degli appartamenti immediatamente vicini alla fonte, ma una parte più consistente degli occupanti l'edificio, come ribadito di recente anche da una sentenza della Cassazione.

L'articolo 659 c.p. punisce chi fa rumori o schiamazzi che disturbano il riposo o le attività delle persone. Non è necessario che tutti siano effettivamente infastiditi, essendo sufficiente che il rumore sia capace di disturbare un gruppo di persone, non solo un singolo vicino. Non è, quindi, necessario che tutte le persone presenti in un luogo siano effettivamente disturbate, essendo sufficiente che il comportamento sia potenzialmente idoneo a turbare il riposo o le occupazioni di una pluralità di soggetti. (Cass. Pen., Sez. I, n. 45696/2012).

In ambito condominiale poi, la giurisprudenza ha chiarito che il reato si configura solo se i rumori superano la normale tollerabilità e risultano idonei a disturbare una parte significativa degli occupanti dell'edificio e non solo i vicini immediatamente prossimi. (Cass. Pen., Sez. I, n. 25668/2016). Quanto all'accertamento del disturbo, questo può avvenire anche tramite testimonianze, non essendo necessaria una perizia tecnica, purché le prove siano idonee a dimostrare la natura e l'intensità dei rumori stessi (Cass. Pen., Sez. III, n. 2349/2020). Infine, questi ultimi devono essere valutati in relazione al contesto in cui si verificano, ad esempio un livello di rumore tollerabile in un ambiente urbano può risultare intollerabile in una zona rurale (Cass. Pen., Sez. I, n. 15060/2021).

La recente sentenza n. 7717/2024 della Cassazione affronta tale fattispecie in ambito condominiale: un condòmino era stato condannato per aver causato rumori molesti durante lavori di ristrutturazione nella propria unità immobiliare.

La Corte ha annullato la condanna, evidenziando che il giudice di merito non aveva adeguatamente motivato sull'idoneità dei rumori a disturbare una parte consistente degli occupanti dell'edificio. La Cassazione ha ribadito che, per configurare il reato di cui all'art. 659 c.p. in ambito condominiale, è necessario che i rumori siano tali da disturbare non solo gli abitanti degli appartamenti immediatamente vicini alla fonte, ma una parte più consistente degli occupanti l'edificio. Inoltre, l'attitudine dei rumori a disturbare non deve essere necessariamente accertata tramite perizia o consulenza tecnica: il giudice può basarsi su altre prove, come le testimonianze di persone che hanno percepito i rumori e possono descriverne le caratteristiche e gli effetti, superando così la soglia della normale tollerabilità (Cass. Pen., Sez. I, n. 48567/2019).

Viene, quindi, ribadito il principio secondo cui il giudice di merito deve adeguatamente motivare sull'idoneità dei rumori a disturbare una pluralità di soggetti e sulla superabilità della soglia di normale tollerabilità, tenendo conto del contesto. Più in generale, sul tema la giurisprudenza ha sottolineato come il disturbo deve riguardare una pluralità di persone, ma non è necessario dimostrare il disturbo effettivo di ognuna di esse. Il potenziale disturbo basta, di per sé, infatti, ad integrare il reato (Cass. Pen., Sez. I, n. 1764/2015), così come in un contesto condominiale, i rumori che si protraggono per lungo tempo, specie nelle ore serali o notturne, integrano il reato se superano la soglia di tollerabilità per una pluralità di condomini (Cass. Pen., Sez. III, n. 32732/2010). Questa disciplina è particolarmente rilevante nei contesti urbani e condominiali, dove risulta spesso delicato il bilanciamento tra diritti individuali e collettivi, rappresentati questi ultimi dalla protezione della quiete condominiale.

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



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



CARTELLONI PUBBLICITARI: OPPORTUNITÀ DA SFRUTTARE

Nelle città moderne, i cartelloni pubblicitari sono ormai una presenza diffusa, spesso installati sulle facciate o sui tetti degli edifici condominiali. Questa pratica, regolata dall'articolo 1102 c.c., rappresenta una forma di utilizzo delle parti comuni che può generare vantaggi economici per i condomini. Tuttavia, è fondamentale adottare le delibere condominiali con attenzione per evitare possibili controversie.

L'art. 1102 c.c. consente l'affissione di targhe e insegne pubblicitarie sui muri perimetrali dell'edificio, purché non ne compromettano la funzione strutturale. Il regolamento contrattuale può imporre restrizioni, vietando tali affissioni o richiedendo il consenso dell'assemblea.

Se il regolamento prevede il divieto di affissione o richiede un'autorizzazione assembleare, l'installazione senza consenso potrebbe essere contestata. Anche in assenza di un divieto esplicito, però, l'affissione non deve compromettere il decoro architettonico dell'edificio: se ciò avvenisse qualsiasi condòmino può richiedere la rimozione dell'insegna.

Per valutare la legittimità dell'affissione di un'insegna pubblicitaria, quindi, occorre verificare una serie di elementi, fra i quali se il regolamento condominiale contrattuale prevede restrizioni, se è stata ottenuta l'autorizzazione comunale, nei casi in cui è necessaria, se l'edificio si trova in una zona sottoposta a vincoli paesaggistici ed anche il rispetto delle normative di sicurezza.

Frequente è anche l'affitto delle facciate condominiali per fini pubblicitari: l'art. 1117 c.c. stabilisce che le facciate rientrano tra le parti comuni e possono essere concesse in locazione a terzi. La giurisprudenza ha chiarito che la cessione dell'uso della facciata per scopi pubblicitari

rientra nello schema della locazione, anche senza il possesso esclusivo da parte del conduttore. In tal senso, per configurare una locazione non è necessario concedere il godimento esclusivo del bene, ma è sufficiente garantire una particolare utilità, come la possibilità di installare cartelloni pubblicitari (Cass. sent. n. 17156/02).

La delibera condominiale per l'affitto della facciata deve rispettare precise maggioranze. I contratti inferiori a nove anni rientrano nell'ordinaria amministrazione e richiedono la maggioranza dell'assemblea prevista dall'art. 1136, co. 2, c.c., mentre se superiori a nove anni richiedono l'unanimità dei condomini (art. 1108, co. 3, c.c.).

La Cassazione, con sentenza n. 8434/20, ha stabilito che la concessione a terzi, dietro corrispettivo, di spazi sulle parti comuni dell'edificio, come la facciata, per l'installazione di insegne o cartelloni pubblicitari, rientra tra gli atti di ordinaria amministrazione del condominio. Pertanto, per l'approvazione di tali contratti, è sufficiente una delibera assembleare adottata con le maggioranze previste dall'art. 1136, commi 2, c.c.

Per completezza si segnala che parte della giurisprudenza di merito ritiene, invece, che la locazione della facciata condominiale per l'installazione di un'insegna pubblicitaria configuri un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. qualora comporti un'alterazione della destinazione o dell'estetica del bene comune, richiedendo la maggioranza qualificata (due terzi dei millesimi, art. 1136, comma 5, c.c.).

Prima di stipulare un contratto di locazione, è essenziale verificare se siano necessarie specifiche autorizzazioni in tema di tutela culturale e paesaggistica (se l'edificio è vincolato, potrebbe

essere richiesta l'autorizzazione della Soprintendenza ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 artt. 146 e 153), se esistono regolamenti comunali che prevedano regole specifiche per l'installazione di cartelloni pubblicitari, nonché l'art. 23 del Codice della Strada e il D.P.R. 495/92 che pongono limiti alla pubblicità lungo le strade pubbliche.

Altro aspetto critico riguarda la durata della locazione. Alcune sentenze ritengono applicabile la disciplina delle locazioni commerciali (L. n. 392/78), che prevede una durata minima di sei anni, mentre altri orientamenti fanno riferimento al codice civile, che non impone limiti specifici.

Per evitare controversie, nei contratti è opportuno inserire clausole che esonerino il condominio da responsabilità per eventuali danni causati dai cartelloni, assicurandosi che le strutture siano sicure e ben ancorate.

L'affitto della facciata deve rispettare alcuni vincoli fondamentali: il regolamento contrattuale (se prevede divieti espressi, occorre modi-

ficarlo con il consenso unanime), la stabilità e la sicurezza (i cartelloni non devono compromettere l'integrità del fabbricato), nonché il decoro architettonico (qualsiasi intervento che ne alteri l'estetica può essere contestato ai sensi dell'art. 1120 c.c.).

In conclusione, la locazione della facciata per fini pubblicitari rappresenta un'opportunità economica per il condominio, ma deve essere gestita con attenzione per evitare problematiche legali e amministrative. Il rispetto delle maggioranze assembleari, delle normative locali e delle prescrizioni tecniche è essenziale per garantire la validità del contratto e la sicurezza dell'edificio. Inoltre, anche i singoli condomini che intendono utilizzare i muri perimetrali per affissioni devono rispettare il decoro architettonico, la stabilità del fabbricato e le normative vigenti.

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



Il tuo alleato nella Transizione Ecologica

Il tuo problema ha già una **soluzione**. Il nostro network di specialisti sa già come assisterti.

Aiutarti è la nostra missione:

Forniamo soluzioni "chiavi-in-mano" strutturate sul tuo caso specifico, per **darti il massimo beneficio** in termini di **serenità, risparmio, soddisfazione**.

Operiamo nel settore delle **energie rinnovabili** su scala nazionale, il nostro focus primario sono i **condomini** e le **PMI**.

Ci occupiamo di:

Analisi dei consumi e Diagnosi Energetiche - Impianti Fotovoltaici, Elettrici, Termici, Idraulici, Sanitari - Stazioni di Ricarica per Veicoli Elettrici - Efficientamento Energetico a 360° (illuminazione, gestione energetica, domotica, climatizzazione, isolamento termico, generazione termica ed elettrica)

Curiamo noi tutto l'iter: studio iniziale e sviluppo del progetto - fornitura, realizzazione e collaudo - certificazioni - assistenza, manutenzione, ammodernamento - ricerca di incentivi e agevolazioni per ridurre al minimo la tua spesa (**in alcuni casi anche a costo 0**).

Cosa aspetti? Contattaci subito ai seguenti recapiti, al resto penseremo noi:

E-MAIL: info@stargate-energy.com

WHATSAPP: +39 327 6984633

NULLA LA NOMINA DEL PROFESSIONISTA SENZA I REQUISITI

Con le sentenze n. 28195 e n. 28196, pubblicate il 31 ottobre 2024, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha definitivamente chiarito che la delibera assembleare che nomina un amministratore privo dei requisiti di professionalità e onorabilità previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. è radicalmente nulla per contrarietà a norma imperativa. Tale principio discende dal fatto che questi requisiti sono posti a tutela di interessi generali e incidono direttamente sulla capacità del soggetto di esercitare l'incarico.

La conseguenza è chiara: una delibera nulla non solo priva di effetti la nomina, ma esclude anche qualsiasi diritto al compenso per l'amministratore che abbia svolto l'incarico senza possedere i requisiti prescritti. In altre parole, chi opera in assenza delle condizioni richieste dalla legge non può vantare alcuna pretesa economica per l'attività prestata.

Le due sentenze affrontano casi distinti. La n. 28195 non specifica quale fosse il requisito mancante, mentre la n. 28196 fa esplicito riferimento alla carenza dei requisiti di formazione e aggiornamento professionale periodico previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. Di conseguenza, la nomina di un amministratore privo dei requisiti

non costituisce una semplice irregolarità sanabile, ma determina una nullità assoluta con effetti ex tunc, rendendo nulli anche tutti gli atti successivamente posti in essere. La delibera, dunque, è da considerarsi inesistente sin dall'origine e può essere contestata in qualsiasi momento, senza essere soggetta ai termini di decadenza previsti per le impugnazioni delle delibere assembleari.

Negli ultimi anni, il ruolo dell'amministratore di condominio ha subito una profonda trasformazione, passando da una mera funzione gestionale privata a una figura di interesse collettivo. Le più recenti pronunce giurisprudenziali hanno rafforzato le tutele a favore dei condòmini e consolidato la professionalizzazione della categoria. Poiché l'amministratore opera in un contesto normativo sempre più articolato, che impone rigorosi obblighi in materia di sicurezza, privacy, efficienza energetica e sostenibilità, la formazione e l'aggiornamento continuo rappresentano requisiti imprescindibili per garantire una gestione efficace e conforme alla normativa vigente.

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

AGGIORNAMENTO ANNUALE CERTIFICATO VALIDO FINO AL 9 ottobre 2025

Corso obbligatorio ai sensi dell'art. 71 bis disp. att. c.c.:

- Docenti esperti del settore
- Modalità online, con verifica in presenza ai sensi del D.M. n. 140/14
- Rilascio di certificazione di legge



Iscriviti subito e mantieni la tua qualifica professionale!

Info e iscrizioni: www.anammi.it - Segreteria 06.55.27.23.23

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



ACROBÁTICA®
— by EDILIZIA ACROBÁTICA —

FOTOVOLTAICO: PER IL CONSIGLIO DI STATO L'INSTALLAZIONE NON PUÒ ESSERE ILLIMITATA

I giudici di palazzo Spada hanno chiarito che la presunta “liberalizzazione” degli impianti per le rinnovabili in realtà deve rispondere a criteri precisi. Il montaggio, infatti, non deve comportare incrementi di superficie indebiti ed avere uno scopo squisitamente tecnico. Se così non fosse, i pannelli solari devono essere autorizzati tramite permesso di costruire. Essenziale verificare se si tratta di edifici esistenti o di nuova costruzione.

Fotovoltaico sì ma secondo precisi criteri, perché l'installazione non è lecita sempre e dovunque. È questa, in sintesi, la filosofia della sentenza n. 8113 del 2024 emanata dal Consiglio di Stato, che approfondisce la “liberalizzazione” o presunta tale, degli impianti per le rinnovabili.



Secondo i giudici amministrativi, la tendenziale derogabilità delle norme del Testo Unico Edilizia, prevista dall'articolo 9 del D.L. n. 17/2022 per la realizzazione di impianti fotovoltaici, vale soltanto qualora l'interessato dimostri di non avere possibilità alternative, cioè tecnicamente equivalenti, di installazione in altri luo-

ghi e comunque a condizione che egli non ottenga indebiti incrementi di volumetrie e superfici utilizzabili per altri scopi, che non siano strettamente connessi ad esigenze tecniche. In quest'ultimo caso, infatti, l'intervento comunque richiede la necessità del titolo edilizio maggiore, ossia il permesso di costruire.

Nel dettaglio il Consiglio di Stato con la sentenza del 9 ottobre 2024, n. 8113, ha respinto il ricorso in appello contro l'ordine di demolizione di alcune opere realizzate in assenza di titoli e di autorizzazione paesaggistica, consistenti nella realizzazione di un bancone bar e di alcuni gazebo e portici per l'attività di ristorazione in area vincolata. Tra le varie opere, una struttura dotata di travi e pilastri metallici e copertura fissa in pannelli, che, a parere dell'appellante, avrebbe avuto la funzione di sostenere un impianto fotovoltaico, rientrando quindi nell'ambito della cd. “attività edilizia libera”. Peraltro l'impianto è

stato installato nella vigenza del D.L. n. 17/2022, convertito con modificazioni dalla legge n. 34 del 2022. È proprio questa norma che ha liberalizzato l'installazione di tali impianti, evitando che sia subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, essendo considerati di manutenzione ordinaria. L'inciso “con qualsiasi modalità” riferito all'installazione degli impianti, contenuto nell'articolo

9 del citato D.L., avrebbe quindi consentito di prescindere dall'ottenimento del permesso di costruire anche quando detto innesto, come nel caso di specie, produca una modifica della sagoma dell'edificio ed un aumento di volumetria. Sul punto, spiega Palazzo Spada il portico ha avuto quale funzione primaria l'ampliamento

della superficie, mentre la dichiarata funzione di sostegno ai pannelli fotovoltaici rappresenta, al più, un effetto indiretto ed accessorio dell'innesco, con conseguente non applicabilità della disciplina di cui al citato d.l. n.17/2022. In altre parole, una forzatura, che serve ad evitare la burocrazia. Inoltre non è stata fornita alcuna prova atta a dimostrare la mancanza di alternative per la localizzazione di quell'impianto, quali ad esempio la possibilità di sfruttare il tetto della struttura pre-esistente o anche spazi adiacenti alla stessa, dove altrimenti allocarlo.

Per il Consiglio non è condivisibile la spiegazione dell'appellante nella parte in cui ritiene che, in base alla disposizione dell'articolo 9 del d.l. n.17/2022, sarebbe consentita un'illimitata facoltà di deroga a tutte le norme del T.U Edilizia per le installazioni degli impianti fotovoltaici. Si ritiene piuttosto che la tendenziale derogabilità delle norme del TUED, prevista dall'articolo 9 del citato d.l. n.17 per la realizzazione di impianti fotovoltaici, valga solo lad-

dove l'interessato dimostri di non avere possibilità alternative, cioè tecnicamente equivalenti, di installazione in altri luoghi e, comunque, a condizione che dall'installazione egli non ottenga indebiti incrementi di volumetrie e superfici utilizzabili per altri scopi, che non siano strettamente connessi ad esigenze tecniche perché, in quest'ultimo caso, è evidente che l'intervento comunque richiede la necessità del titolo edilizio maggiore, ossia il permesso di costruire.

Lo stesso art. 9 del D.L. n. 17/2022 ha l'obiettivo di consentire la semplificazione dell'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili su edifici già esistenti e non può essere di certo inteso nel senso di ammettere la realizzazione di qualunque intervento di nuova edificazione alla sola condizione che la stessa ospiti un impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili.

A cura della Redazione

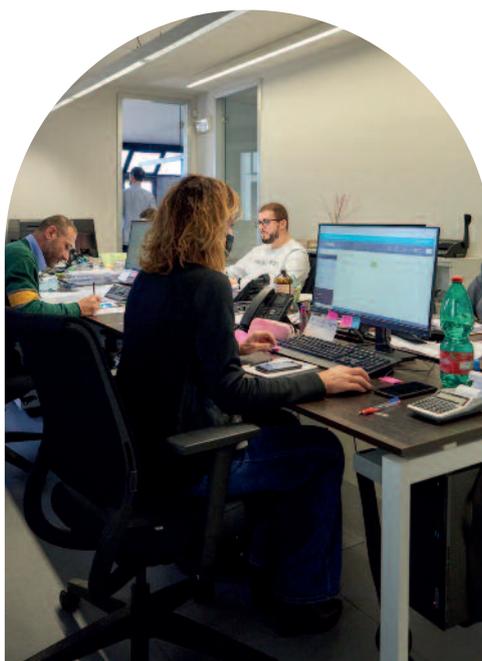
Condominio sicuro e a norma

CI PENSIAMO NOI!



Monitoraggio
Sanificazione certificata
Risparmio di tempo per
gli amministratori

+39 800 681 682 @gruppo.egs @gruppoe.gs.it



CONSUMI: È IN CONDOMINIO CHE SI GIOCA LA PARTITA DEL RISPARMIO ENERGETICO

Secondo il report di Fiaip ed Enea, il 2024 ha visto crescere le vendite delle case meno energivore, confermando la necessità di rendere più semplici le procedure condominiali di efficientamento.

Le case efficienti piacciono sempre di più. Nel 2024, il mercato immobiliare italiano ha registrato un significativo incremento nelle compravendite di immobili con migliori prestazioni energetiche. A rivelarlo è l'ultimo studio realizzato da Fiaip, Enea e I-com sul mercato immobiliare, analizzato dal punto di vista energetico.

In particolare lo studio segnala la crescita del 17% delle compravendite di immobili in classe B e un incremento dell'8% per quelli in classe C, a conferma di una crescente attenzione alla qualità energetica dell'abitazione. A trainare questo cambiamento sono diversi fattori: la maggiore consapevolezza ambientale, il peso crescente delle spese per il riscaldamento e il raffrescamento, e il ruolo decisivo degli incentivi fiscali. La classe energetica, oggi più visibile e centrale anche negli annunci immobiliari, sta diventando un vero e proprio criterio guida per chi acquista casa.

Il report mette però in luce un'Italia ancora spaccata in due. Se nel Nord del Paese la maggioranza delle abitazioni vendute presenta prestazioni energetiche medio-alte, nel Sud il mercato continua a essere dominato da immobili in classe G o F, a causa di un patrimonio edilizio più datato, della minore diffusione di interventi di riqualificazione e delle difficoltà di accesso ai bonus edilizi. Questo divario rischia di accentuare le disuguaglianze territoriali anche in termini di qualità dell'abitare e risparmio energetico. ENEA segnala la necessità di interventi mirati per colmare questo gap strutturale, partendo dalla semplificazione delle procedure, da un miglior coordinamento istituzionale e da strumenti di accompagnamento tecnico capaci di sostenere i territori più fragili. Le dinamiche di mercato premiano ancora l'immobile singolo riqualificato rispetto all'appartamento in condominio, spesso penalizzato da iter complessi, carenza di informazioni e difficoltà decisionali. La sfida, per gli amministratori e i professionisti del settore, sarà quella di trasformare la crescente domanda di efficienza in un'occasione concreta di trasformazione del nostro patrimonio edilizio.

A cura della Redazione

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

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
RAVENNA
REGGIO CALABRIA
REGGIO EMILIA
ROVERETO (TN)
RIETI
SESSA AURUNCA (CE)
SIENA
TRIESTE
VERONA
VIDIGULFO (PV)
VIGNOLA (MO)
VITERBO





TARANTO

Balconi da sottoporre a verifica statica

Un'ordinanza del Comune di Taranto ha disposto che i proprietari delle case dei rioni storici debbano sottoporre a verifica statica i loro balconi. Ciò per motivi di sicurezza: è abbastanza consolidata la tradizione di molte famiglie di invitare a casa amici e parenti per assistere alle sfilate che, da Pasqua fino a tutto settembre, si susseguono di frequente nelle strade cittadine.

Nel dettaglio, l'ordinanza commissariale prevede che i proprietari degli immobili interessati effettuino, naturalmente a proprie spese, una verifica strutturale dei balconi, terrazzi e cornicioni da parte di un tecnico abilitato. Questi dovrà poi redigere una dichiarazione di idoneità statica, in modo da attestare così la possibilità di sostare sul balcone in assoluta sicurezza durante lo svolgimento delle manifestazioni religiose. In caso di esito negativo o di mancata certificazione, il balcone dovrà invece essere interdetto fino all'esecuzione degli interventi necessari per garantirne la stabilità. I proprietari dovranno anche sistemare un'opportuna segnaletica di divieto di accesso nei casi di interdizione. L'Amministrazione comunale, peraltro, si riserva la facoltà di eseguire controlli e verifiche con gli agenti di sicurezza.

BOLOGNA

In forte crescita i furti in appartamento

L'aumento dei furti in appartamento è un'autentica emergenza. Bologna si conferma la città con il più alto incremento di "incursioni" in abitazione nel 2024, con un aumento del +29,2% rispetto all'anno precedente. Seguono Firenze (+28,3%) e Venezia (+27,8%).

Secondo gli ultimi dati di Confabitare, il numero di effrazioni è cresciuto in modo significativo rispetto all'anno precedente, con una media nazionale di un furto ogni tre minuti. Le grandi città risultano le più colpite, con circa 7 abitazioni su 1.000 prese di mira dai ladri. Alla base di questa escalation criminale, secondo l'indagine condotta dall'associazione degli inquilini, vi sarebbero diversi fattori, tra cui la crisi economica, l'immigrazione irregolare e il disagio sociale, che favoriscono l'attività della criminalità organizzata. In base allo studio, la crisi economica, l'immigrazione irregolare e il disagio sociale alimentano e favoriscono l'espansione della criminalità organizzata. Molti episodi di criminalità predatoria sono riconducibili a situazioni di forte disagio sociale ed economico, che coinvolgono diverse categorie di persone.



CATANZARO

Un "Sacco in comune" per rilanciare la differenziata

È stato presentato ad aprile a Catanzaro il progetto "Un Sacco in Comune", ideato e completamente finanziato dai Consorzi Corepla, Cial e Ricrea. L'iniziativa si pone l'obiettivo di sensibilizzare i cittadini di Catanzaro, Cosenza, Vibo Valentia, Crotone e Reggio Calabria, sulla raccolta differenziata degli imballaggi in plastica, alluminio e metallo. Il progetto consiste in una vera e propria sfida tra le Amministrazioni comunali, chiamate a raccogliere il maggior numero di imballaggi multileggeri nella raccolta differenziata. Il periodo della gara, che si chiuderà entro il mese di giugno, coinvolgerà i Comuni in attività di sensibilizzazione sui canali di comunicazione tradizionali e online. Il Comune vincitore, decretato da un'analisi che sarà realizzata negli impianti di raccolta, verrà premiato con un buono da 10.000 euro spendibile per materiale scolastico. Il progetto verrà inoltre supportato da un'importante attività di ufficio stampa locale e nazionale.

È stato presentato ad aprile a Catanzaro il progetto "Un Sacco in Comune", ideato e completamente finanziato dai Consorzi Corepla, Cial e Ricrea. L'iniziativa si pone l'obiettivo di sensibilizzare i cittadini di Catanzaro, Cosenza, Vibo Valentia, Crotone e Reggio Calabria, sulla raccolta differenziata degli imballaggi in plastica, alluminio e metallo. Il progetto consiste in una vera e propria sfida tra le Amministrazioni comunali, chiamate a raccogliere il maggior numero di imballaggi multileggeri nella raccolta differenziata. Il periodo della gara, che si chiuderà entro il mese di giugno, coinvolgerà i Comuni in attività di sensibilizzazione sui canali di comunicazione tradizionali e online. Il Comune vincitore, decretato da un'analisi che sarà realizzata negli impianti di raccolta, verrà premiato con un buono da 10.000 euro spendibile per materiale scolastico. Il progetto verrà inoltre supportato da un'importante attività di ufficio stampa locale e nazionale.



GORIZIA

Un concorso per il verde condominiale

Si intitola "Giardini, balconi e orti fioriti", l'iniziativa che unisce le associazioni di Gorizia e Nova Gorica in un progetto condiviso di valorizzazione del verde e del paesaggio urbano. La manifestazione, in programma ufficialmente dall'8 aprile, durerà fino a giugno, ed è rivolta ai giardini privati curati dai cittadini.

Balconi, giardini e aiuole condominiali saranno quindi protagonisti di una competizione colorata per lo spazio fiorito più bello: la valutazione sarà affidata ad una commissione mista composta anche da rappresentanti dei comuni di Gorizia e Nova Gorica che verificherà sul posto.

TRENTO

Nuovi incentivi per la riqualificazione energetica in condominio

La Provincia autonoma di Trento ha deliberato una misura incentivante per la riqualificazione energetica dei condomini, per molti aspetti all'avanguardia rispetto al contesto nazionale, che si pone idealmente in continuità col Superbonus e guarda avanti, verso le finalità della nuova direttiva sulle case green. "Il tuo condominio green 2025", così è stata ribattezzata la misura, prevede il finanziamento parziale sugli interessi dei mutui contratti per interventi di riqualificazione energetica dei condomini, con incentivi che considerano un contributo minimo di 5mila euro a un massimo di 100mila euro. Come annota la Provincia autonoma di Trento, *"l'incentivo coprirà parzialmente gli interessi derivanti da mutui chirografari decennali, con l'obiettivo di ridurre l'indice di prestazione energetica non rinnovabile globale almeno del 40%. Gli edifici che riusciranno a raggiungere risultati superiori in termini di efficienza energetica o di copertura dei consumi tramite energie rinnovabili beneficeranno di una maggiorazione del contributo"*.



TORINO

In strada o in condominio, più spazio alle biciclette

La Consulta della Mobilità Ciclistica e Moderazione del Traffico di Torino ha annunciato un traguardo significativo: agli inizi dello scorso aprile, sono stati registrati i primi 20 milioni di passaggi di biciclette sulle ciclabili torinesi. Visti i risultati, la Consulta rinnova l'invito a dare più spazio a questo mezzo ecologico, creando altre aree di parcheggio e sosta, in strada e in condominio.

Questo risultato include i dati raccolti a partire dal 10 maggio 2019 grazie ai 12 "conta-bici" installati in vari punti della città, sotto la pavimentazione delle piste ciclabili. Si tratta quindi di 12 punti di rilevazione (1m ciascuno, per un totale di circa 12m di lunghezza rilevata) rispetto all'intera rete ciclabile torinese, la cui estensione è di circa 250 km.

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.

DIFFERENZIATA IN CONDOMINIO: PAGA CHI SBAGLIA

Chi viola le norme comunali sui rifiuti risponde a titolo personale, come stabilito dall'art. 3 della L. 689/1981. Lo ha chiarito una recente sentenza del Tribunale di Napoli, che ha annullato la multa comminata ad un condominio per la collocazione dei bidoni in orari sbagliati, sottolineando che l'autore di un illecito amministrativo può essere esclusivamente una persona fisica.

Chi non rispetta i regolamenti comunali sulla raccolta differenziata in condominio rischia una sanzione amministrativa. Alcune volte ad essere multato è l'intero condominio, ma molto spesso le sanzioni riguardano comportamenti indisciplinati di singoli condòmini. In ogni caso, le sanzioni amministrative sono personali, dunque non è l'amministratore a dover pagare la multa, a meno che abbia concorso personalmente alla violazione. Lo ha ribadito il Tribunale di Napoli, nella recente sentenza n. 1059 del 31 gennaio 2025: in caso di esposizione dei bidoni dei rifiuti organici per strada fuori dagli orari consentiti, la sanzione amministrativa va contestata soltanto al singolo condòmino autore dell'infrazione.

Nel caso preso in esame, un condominio è stato multato dalla Polizia Locale con la sanzione amministrativa pecuniaria di 514,50 euro, per aver collocato i bidoni dei rifiuti organici sulla strada in orario non consentito dall'ordinanza sindacale. L'amministratore di condominio si è rifiutato di pagare e ha impugnato l'ordinanza-ingiunzione di pagamento davanti al Tribunale. Secondo il professionista, il condominio non può ritenersi responsabile dell'infrazione, che va contestata al singolo condòmino che ha violato le regole. Il Tribunale di Napoli



ha accolto il ricorso ed annullato la multa. Il verbale redatto dalla Polizia Locale nei confronti del condominio, secondo i giudici, contiene un generico richiamo alla violazione delle ordinanze sindacali in materia di raccolta differenziata, quindi non è possibile capire quale norma è stata violata. La condotta incriminata è la collocazione sulla strada pubblica dei bidoni per la raccolta differenziata (organico) in orario non consentito. Tuttavia, nel verbale non è indicata la norma specifica violata, non essendo sufficiente il generico richiamo ad ordinanze sindacali. A ciò si aggiunge l'impossibilità di individuare il condominio quale soggetto trasgressore delle regole sulla raccolta differenziata. In tema di sanzioni amministrative, la responsabilità è personale (al pari della responsabilità penale) ed è punibile solo il responsabile del fatto. Detto in altri termini: l'autore dell'illecito amministrativo può essere esclusivamente

una persona fisica, con esclusione altre entità, come società o enti in genere. La norma di riferimento è l'articolo 3 della legge n. 689 del 1981, che prevede che nelle violazioni punite, come nel nostro caso, con una sanzione amministrativa, ciascuno è responsabile della propria azione od omissione, cosciente e volontaria, dolosa o colposa. Questo significa che l'autore della violazione può essere soltanto una persona fisica. Nel caso di specie, la Polizia Locale avrebbe dovuto identificare il singolo proprietario che ha lasciato per strada i bidoni della spazzatura in orario non consentito e contestare a lui soltanto l'infrazione e la relativa sanzione amministrativa. Da qui la decisione del Tribunale di annullare l'ordinanza-ingiunzione di pagamento con condanna del Comune al pagamento delle spese processuali.

Ida Cecili

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



Nuove regole per bollette più trasparenti

Dal 1° luglio 2025, i clienti domestici di luce e gas potranno contare su offerte più trasparenti e facilmente confrontabili. L'ARERA ha infatti dato il via libera a una serie di misure attuative del "Decreto Bollette" (D.L. n. 19/2025) che mirano a mettere ordine in un mercato spesso percepito come opaco e poco accessibile.



Le novità si concentrano sull'obbligo per i venditori di fornire informazioni più dettagliate, sia nei contratti che nelle pagine web dedicate, facilitando così la comprensione dei costi reali. A partire da luglio, tutte le offerte - nuove o già attive - dovranno essere riscritte in modo chiaro: ogni componente del prezzo sarà separata e spiegata, permettendo agli utenti di sapere esattamente cosa stanno pagando. Inoltre, le condizioni tecnico-economiche dei contratti di fornitura dovranno includere una sezione specifica con l'indicazione di tutti i corrispettivi legati alla vendita, separati da quelli relativi all'uso della rete e dagli oneri generali di sistema. Questo schema sarà replicato anche nelle pagine online dei venditori, che dovranno pubblicare con evidenza il codice offerta, le condizioni economiche e la Scheda sintetica. La nuova struttura si allinea anche al layout della bolletta riformata, anch'essa in arrivo il 1° luglio, che seguirà lo stesso criterio di trasparenza e semplicità. A beneficiarne saranno anche gli strumenti digitali, come il portale pubblico www.ilportaleofferte.it. La delibera che sancisce questi cambiamenti (156/2025/R/COM) è già disponibile sul sito ufficiale dell'Autorità.

Animali in condominio: vietato vietarli?

Le norme del regolamento di condominio che vietano di detenere o possedere animali domestici sono sempre nulle, anche se contenute in regolamenti di tipo contrattuale. Lo ha stabilito il Tribunale di Cagliari con la sentenza n. 134 del 25 gennaio 2025, che torna ad affrontare un argomento di grande interesse, quello della detenzione di animali in condominio. Secondo il giudice, dopo la riforma del 2012, non è più possibile impedire ai condòmini di tenere animali domestici in casa, neanche con regolamenti di condominio di tipo contrattuale. L'articolo 1138 del Codice Civile, infatti, si riferisce a tutti i regolamenti, compresi quelli di natura contrattuale. Non solo: il Tribunale chiarisce che tale disposizione trova applicazione anche per i regolamenti condominiali precedentemente adottati (cioè prima del 2012), i quali devono ritenersi affetti da nullità sopravvenuta.



La sentenza in commento segue un orientamento che sta diventando sempre più forte in giurisprudenza, quello cioè di consentire sempre la detenzione di animali domestici. Tuttavia, l'orientamento non è univoco. In parecchie sentenze, infatti, l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. farebbe riferimento solo al regolamento condominiale di natura assembleare (votato dalla maggioranza qualificata dei condòmini). Quindi, sarebbe ancora possibile introdurre il divieto di detenzione di animali in regolamenti di tipo contrattuale, con il consenso di tutti i condòmini.

Al via il domicilio digitale

L'Agenzia delle Entrate ha lanciato un nuovo strumento digitale per i cittadini: si chiama domicilio digitale speciale e permette di ricevere direttamente via PEC (posta elettronica certificata) atti, comunicazioni e notifiche fiscali, incluse le cartelle dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione. Una rivoluzione pensata per le persone fisiche, i professionisti non iscritti ad albi e gli enti di diritto privato non registrati, che ora potranno scegliere il proprio indirizzo digitale per ricevere tutta la corrispondenza fiscale in modo certo, sicuro e tracciabile. Con il domicilio digitale si ricevono subito gli avvisi dell'Agenzia, senza ritardi, si ha tracciabilità completa delle comunicazioni, conservando tutto in formato digitale ed evitando problemi per le notifiche non ricevute (e relativi sanzioni e interessi).

Con questo nuovo servizio è inoltre possibile accedere a tutti gli atti fiscali. Lo strumento è rivolto a tutti i cittadini, ai professionisti non iscritti ad albi o elenchi ufficiali e agli enti di diritto privato non registrati nel Registro Imprese. Restano invece esclusi i soggetti che devono avere obbligatoriamente una PEC iscritta in Ini-Pec, come imprese e professionisti iscritti ad albi.



Energia: un manuale dell'Enea per scoprire i vantaggi "nascosti" dell'efficientamento

L'efficienza energetica conviene più di quanto si pensi. Secondo una nuova guida gratuita pubblicata dall'Enea, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, i vantaggi indiretti legati a interventi di efficientamento possono moltiplicarne l'impatto economico fino a 2,5 volte. Il documento, pensato per imprese, energy manager, amministratori di condominio e decisori pubblici, mappa 13 benefici secondari che spaziano dalla sostenibilità ambientale alla competitività aziendale. La guida nasce dall'analisi di centinaia di diagnosi energetiche ricevute dall'Enea, incrociate con contributi di associazioni di categoria. I benefici riguardano diversi ambiti: miglioramento della produttività, riduzione del consumo di materie prime, aumento del riciclo, minori costi di manutenzione. A ciò si aggiungono la riduzione delle emissioni di CO2, dei consumi idrici e della produzione di rifiuti. Anche il benessere dei lavoratori migliora, insieme alla reputazione delle imprese sul mercato. *Per info: www.energiaenergetica.enea.it*

Giudici di pace: liti condominiali sempre più frequenti

Aumentano le cause civili legate all'aspetto condominiale, con un numero di controversie che ha già superato il 14% delle procedure di mediazione civile. Se n'è parlato al convegno "Oltre le sfide...", che si è svolto a Firenze sul tema della Riforma Cartabia e sulla nuova attribuzione ai giudici di pace delle vertenze in merito condominiale.

Su circa 180mila procedimenti che passano dalla mediazione obbligatoria in Italia, circa 25mila riguardano la materia condominiale. Durante l'incontro è emerso che i motivi di maggiore litigiosità sono quelli legati all'uso delle aree comuni, a cominciare dal tetto e dai lastrici solari che dovrebbero essere a disposizione di tutti i condòmini, all'installazione dei pannelli e ai condizionatori per quanto riguarda il posizionamento ma anche la rumorosità, senza dimenticare il capitolo delle spese condominiali e la loro ripartizione.



SPESE: SOLIDARIETÀ SÌ MA LIMITATA NEL TEMPO

L'art. 63 disp. att. c.c. limita la responsabilità solidale tra venditore e acquirente per i debiti condominiali all'anno in corso e a quello precedente, senza estensione oltre tale periodo.

L'art. 63 c.c. disciplina la solidarietà dei debiti condominiali in caso di alienazione di una unità immobiliare. La norma è contenuta all'interno della legge che regola i condomini e ha come obiettivo quello di tutelare i creditori condominiali, assicurando che essi possano continuare a ricevere il pagamento delle quote, anche in caso di trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare.



I debiti condominiali possono riguardare qualsiasi spesa che il condominio debba sostenere per la gestione dell'edificio, come le spese di manutenzione ordinaria, come ad esempio pulizia delle scale, giardinaggio, illuminazione comune, etc., quelle di manutenzione straordinaria (es. rifacimento del tetto, risanamento delle facciate, le spese per consumi comuni (ad esempio per l'energia elettrica delle aree comuni, riscaldamento centralizzato, etc., ed i contributi per il fondo cassa, se previsto dallo statuto del condo-

minio. Per far valere questa solidarietà, il condominio deve notificare i debiti a entrambi i soggetti: venditore e acquirente. Questo è fondamentale per evitare che l'acquirente venga sorpreso da richieste di pagamento per debiti pregressi.

L'amministratore condominiale, quindi, deve essere in grado di informare l'acquirente e il venditore della situazione debitoria, in modo che entrambi sappiano di avere una responsabilità per le spese condominiali precedenti la vendita.

Quanto al periodo di riferimento della solidarietà, gli anni cui fa riferimento l'art. 63 disp. att. c.c. "...anno in corso e quello precedente..." devono essere intesi con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente però coincidente con il c.d. "anno solare" tra il 1° gennaio ed il 31 dicembre. Il termine da cui partire per considerare il biennio di responsabilità solidale sarà, nel caso di vendita tra privati, il rogito notarile di acquisto, nelle procedure esecutive il decreto di trasferimento e non il momento dell'aggiudicazione.

A conforto del contenuto dell'art. 63 disp. att. c.c. succitato, anche la giurisprudenza e, in particolare, la S.C. che esprime il seguente principio di diritto: "*L'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. nel regime previgente rispetto alla l. n. 220 del 2012, delinea, a carico dell'acquirente, un regime di responsabilità solidale per il pagamento degli oneri condominiali dovuti dall'alienante, limitata al biennio antecedente all'acquisto, che opera solo nei rapporti esterni con il condominio, ma non anche nel rapporto interno tra acquirente e alienante, sicché, in tale rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte successivamente al momento dell'acquisto e, qualora sia chiamato a rispondere di quelle sorte in epoca anteriore, ha comunque diritto di regresso nei confronti del suo dante causa, senza che, peraltro, assuma*

rilevanza alcuna, al fine di escludere tale regresso, la notificazione, da parte dell'alienante, di un atto di significazione di illegittimità della pretesa del condominio” (Cass. sent. n. 14531/2022).

Con l'ordinanza n. 11199/2021, la Cassazione ha rafforzato il principio contenuto nell'art. 63 succitato e si è espressa in materia di ripartizione delle spese condominiali di carattere straordinario, delineando i rapporti intercorrenti tra il condominio e chi succede nella titolarità di una stessa unità abitativa. In particolare, la S.C. ha attribuito la qualità di legittimati passivi dell'obbligazione condominiale tanto all'alienante, quanto al nuovo acquirente dell'immobile, riconoscendo così al condominio la facoltà di rivolgersi ad entrambi per escutere il credito per effetto del principio di solidarietà ex art. 1294 c.c.. In detta pronuncia, la S.C. si è espressa anche in ordine al significato della clausola di riserva, che fa salvo diversi accordi tra le parti, precisando che la fonte pattizia è in grado di derogare alla disciplina legale solo per i rapporti “interni” tra i debitori, i quali dunque restano legittimati passivi “in solido” nei confronti del condominio.

In merito al limite temporale della responsabilità solidale stabilito dalla norma, la Cassazione con sent. n. 10191/14 ha confermato che l'obbligo di solidarietà per i debiti condominiali tra venditore e acquirente si applica solo per i debiti esistenti nei 12 mesi precedenti la vendita e nell'anno in corso. Ha sottolineato come l'art. 63 disp. att. c.c. limiti espressamente la responsabilità solidale a due anni, senza possibilità di estensione oltre tale periodo, anche se il con-

dominio non ha ancora provveduto a notificare l'importo dei debiti.

Successivamente, con sent. n. 24728/16 la S.C. ha ulteriormente chiarito che la solidarietà fra venditore e acquirente riguarda esclusivamente i debiti condominiali relativi all'anno in corso e all'anno precedente, facendo salve le disposizioni speciali che potrebbero estendere tale responsabilità, ma solo nei limiti previsti dalla legge. Il riferimento alle disposizioni di attuazione è stato ribadito come fondamentale per comprendere la portata della solidarietà limitata nel tempo (di ugual tenore Cass sent. n. 20657/17).

Del resto la giurisprudenza ha confermato che, nel caso in cui l'acquirente non fosse a conoscenza di debiti più vecchi, non può essere ritenuto responsabile per somme relative a periodi anteriori ai due anni stabiliti dalla legge (Trib. di Roma sent. n. 3523/2019). Non è possibile, quindi, estendere tale responsabilità a periodi precedenti a questi due anni, indipendentemente dal fatto che l'acquirente fosse stato o meno a conoscenza dei debiti maturati (Cass. sent. n. 21701/221)

In conclusione, la giurisprudenza conferma che l'art. 63 disp. att. c.c. limita la responsabilità solidale tra venditore e acquirente per i debiti condominiali all'anno in corso e quello precedente, senza estensione oltre tale periodo. La solidarietà è, quindi, circoscritta a questi due periodi temporali, come stabilito dalla legge, ed è inderogabile dalle parti.

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



Ufficio Legale A.N.AMM.I.

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

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

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



Il consulente risponde



Il costo della verifica sulla salubrità dell'acqua, in base al Decreto Legislativo N.18/2023 che abroga il D.Lgs. N.31/2001, è da imputarsi al proprietario o all'inquilino?

In base al Decreto Legislativo n. 18/2023 il costo relativo alla verifica della salubrità dell'acqua costituisce una spesa di carattere ordinario riguardante la manutenzione e gestione dell'immobile, pertanto tale onere economico grava sull'inquilino, salvo diversi accordi specifici contenuti nel contratto di locazione; rimane comunque obbligo del proprietario sostenere eventuali interventi straordinari legati alla struttura e agli impianti idrici qualora risultino necessari a seguito degli esiti delle verifiche effettuate.



In un condominio, un appartamento è intestato al 100% al marito, ma dopo la separazione è stato lasciato alla moglie e ai figli. La moglie, attuale occupante, non paga le quote condominiali. Ho sollecitato il marito, ma mi ha detto di rivolgermi alla moglie, secondo quanto indicato dal suo avvocato negli accordi di separazione. A chi devo inviare la messa in mora e, se necessario, il decreto ingiuntivo?

L'obbligo di pagare le spese condominiali grava sul proprietario dell'immobile, non sull'occupante. In questo caso, essendo l'appartamento intestato al 100% al marito, è a lui che devono essere indirizzati la messa in mora e, se necessario, il decreto ingiuntivo.

Gli accordi tra coniugi in sede di separazione non sono opponibili al condominio: spetta al marito, semmai, rivalersi sulla moglie secondo quanto stabilito in quegli accordi.

In un condominio, il costruttore ha stipulato i primi rogiti nel 2018 e ha inserito in descrizione nell'atto, che consegnava all'acquirente il regolamento di condominio e che invece ha realizzato in un momento successivo e tra l'altro risulta privo di data e registrazione. È comunque vincolante?



Il regolamento di condominio redatto successivamente ai rogiti, privo di data certa e non allegato né richiamato nei singoli atti di compravendita, non è vincolante nei confronti dei singoli condomini a meno che non sia stato formalmente accettato da tutti o approvato in assemblea con le maggioranze previste dall'art. 1138 c.c. Il fatto che il costruttore abbia dichiarato, negli atti del 2018, di consegnare il regolamento non equivale alla sua effettiva consegna né alla sua accettazione da parte dell'acquirente. In mancanza di prova della consegna contestuale all'atto o di successiva accettazione espressa, non può considerarsi contrattuale né obbligatorio.



Siamo un condominio di 15 famiglie con riscaldamento centralizzato. Due condòmini non pagano da oltre un anno e temiamo il distacco dell'utenza. Cosa possiamo fare? Dobbiamo anticipare noi le loro quote arretrate?

L'amministratore deve intervenire subito per evitare il distacco. Il riscaldamento centralizzato è una spesa comune obbligatoria, da ripartire secondo i millesimi. Se possibile, è utile tentare un incontro con i morosi per concordare una rateizzazione. In mancanza di accordo, occorre avviare le azioni legali per il recupero del credito, partendo da solleciti formali fino a un decreto ingiuntivo. L'anticipo delle quote da parte degli altri condomini può rendersi necessario solo se il distacco è imminente e non c'è tempo per attendere l'esito delle procedure legali. In tal caso, chi anticipa ha diritto a rivalersi in seguito sui morosi.

In un condominio dove sono presenti numerose case vacanze, è possibile adottare un criterio di riparto diverso da quello millesimale esistente e conteggiare importi superiori per l'uso che viene fatto da queste strutture ricettive?

Qualora la ripartizione della spesa non sia specificamente indicata nel regolamento di condominio l'amministratore dovrà utilizzare il criterio di ripartizione di cui all'articolo 1123 del codice civile.

Al fine di poter derogare al regolamento di condominio o alla disposizione di legge sopra richiamata occorre una specifica delibera assembleare adottata ad unanimità dei consensi.



In un condominio, un proprietario vuole sostituire gli scuri in legno con scuri in alluminio, di colore verde leggermente diverso dall'attuale. Serve il consenso dell'assemblea? Con quale maggioranza?

Il cambio di materiale e colore degli scuri può incidere sul decoro architettonico dell'edificio, quindi richiede l'autorizzazione dell'assemblea. Se il regolamento contrattuale stabilisce vincoli su materiale o colore, è necessaria l'unanimità. Se non esistono vincoli regolamentari, ma la modifica incide sul decoro, serve la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.c.. Diversamente, se la variazione è minima e non altera il decoro, il condòmino potrebbe procedere senza autorizzazione, ma è comunque consigliabile il confronto in assemblea per evitare future contestazioni. È opportuno valutare il contesto specifico e, se necessario, consultare un tecnico.

Un condominio ha deliberato la costituzione di un fondo di € 7.000 annui per futuri lavori straordinari, inserendolo nel bilancio preventivo ordinario e ripartendolo per millesimi. Quale maggioranza è richiesta? È corretto inserirlo nel bilancio ordinario o serve un riparto separato?

La costituzione di un fondo per lavori straordinari, pur se indicata nel bilancio preventivo ordinario, ha natura straordinaria. Serve quindi la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c.: la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi. Dal punto di vista contabile, è preferibile un riparto separato rispetto al bilancio ordinario. L'importo può essere inserito nel preventivo solo a scopo informativo, ma la sua approvazione e ripartizione devono essere oggetto di delibera autonoma e registrate separatamente nel rendiconto.



In un condominio con quattro scale, i contatori elettrici degli appartamenti si trovano al piano terra, in armadi a muro vicino all'ascensore. Una condomina ha subito per due volte, di sabato sera, il distacco del proprio contatore da parte di ignoti. Chiede se sia legale che i contatori siano liberamente accessibili e pretende misure di sicurezza.

La normativa non vieta che i contatori siano installati in spazi comuni accessibili, purché siano conformi alle norme tecniche e di sicurezza e custoditi in armadi idonei. Tuttavia, l'accesso indiscriminato può rappresentare un rischio per la sicurezza e l'integrità della proprietà privata, dato che il contatore è parte dell'impianto elettrico individuale.

In caso di manomissioni ripetute, è legittima la richiesta della condomina di adottare misure di protezione. L'amministratore dovrà quindi convocare l'assemblea per deliberare interventi come la chiusura degli armadi con serrature o codici, l'installazione di telecamere (nel rispetto della privacy), cartelli di avviso o sistemi di allarme.

LE VETRATE PANORAMICHE E IL REGIME DI EDILIZIA LIBERA

Le cosiddette “Vepa” offrono numerosi vantaggi, che vanno dal risparmio energetico alla maggiore vivibilità degli ambienti. Ma per realizzarle evitando la richiesta di permessi, occorre comunque seguire regole ben definite, che la giurisprudenza ha definito nello specifico.

Per “edilizia libera” si intende una categoria di lavori di costruzione o ristrutturazione che non richiedono il rilascio di un permesso di costruire o una denuncia di inizio attività (DIA) presso il comune. Questi interventi sono generalmente di piccola entità e non comportano modifiche strutturali significative all’immobile, né alterano in modo rilevante l’assetto urbanistico o paesaggistico dell’area.

Gli interventi di edilizia libera sono spesso regolati dalla normativa locale, che stabilisce quali lavori possono essere eseguiti senza permesso. Alcuni esempi di edilizia libera includono l’installazione di recinzioni o muri di altezza contenuta, piccole modifiche interne (pittura di pareti o rifacimento di pavimenti) o il montaggio di impianti (antenne, climatizzatori, ecc.) che non influiscono sull’estetica o sulla struttura dell’edificio.

Più nello specifico la L. n. 142/2022 ha previ-



sto che l’installazione di vetrate panoramiche può avvenire in edilizia libera, a condizione che siano rispettati alcuni vincoli. Le vetrate panoramiche non devono modificare lo spazio interno o esterno dell’edificio; non devono creare nuove superfici piane o aumentare la cubatura complessiva; devono essere installate in modo da non trasformare l’utilizzo originario degli spazi (ad es. non devono trasformare una terrazza in una stanza abitabile); devono essere rispettati i regolamenti edilizi del comune, che possono stabilire specifiche condizioni per l’installazione di vetrate panoramiche, in particolare in relazione all’estetica e alla sicurezza dell’edificio e non devono creare nuove aperture verso l’esterno: se l’installazione di vetrate comporta l’apertura verso l’esterno (come nuove finestre o porte), questo potrebbe essere considerato un intervento strutturale e richiederebbe permessi specifici. La normativa ha l’obiettivo di semplificare l’accesso a soluzioni che possano contribuire al miglioramento energetico e al benessere degli abitanti. Le vetrate panoramiche, infatti, consentono un maggiore sfruttamento della luce naturale, migliorando l’illuminazione degli spazi interni e favorendo l’efficienza energetica. Inoltre riducono il bisogno di illuminazione artificiale e contribuiscono alla creazione di ambienti più vivibili e confortevoli.

Benefici possono essere apportati anche sotto il profilo ambientale, in quanto l’utilizzo di vetrate panoramiche può essere combinato con tecnologie per il risparmio energetico (ad es. vetrate a bassa emissività e sistemi di schermatura solare), riducendo i consumi di energia per riscaldamento e raffrescamento, per una migliore efficienza energetica. Inoltre, un maggiore ingresso di luce naturale riduce il bisogno di illuminazione artificiale, migliorando la salubrità degli spazi interni.

La possibilità di installare vetrate panoramiche in edilizia libera rappresenta un passo verso una maggiore flessibilità nel rinnovamento e nella

valorizzazione degli edifici. Tuttavia, è determinante conoscere le normative locali e le limitazioni specifiche, al fine di evitare problematiche legate a permessi e conformità urbanistica, nonché l'impatto estetico e architettonico sull'edificio e sul contesto circostante.

La giurisprudenza recente ha fornito chiarimenti importanti riguardo all'applicabilità di questa normativa, pronunce che, in ogni caso, evidenziano la necessità di una valutazione attenta caso per caso, proprio in quanto la qualificazione di un intervento come edilizia libera dipende da diversi fattori, tra cui la tipologia di spazio interessato (balcone aggettante o loggia rientrante), le caratteristiche dell'intervento e il rispetto delle normative locali.

In particolare il TAR Lazio, con la sentenza n. 15129/2023, ha affrontato il caso dell'installazione di una tenda a vetri ripiegabile su una loggia esterna aggettante. Nonostante la modifica normativa, il Tribunale ha ritenuto che l'intervento non rientrasse tra quelli di edilizia libera,

in quanto la loggia, essendo aggettante, non soddisfaceva i requisiti previsti dalla legge per l'applicabilità dell'edilizia libera. Inoltre, l'installazione della tenda a vetri è stata considerata idonea a delimitare uno spazio suscettibile di una destinazione diversa da quella attuale, configurando un aumento di volumetria e, quindi, ritenendo necessario il permesso di costruire.

Al contrario, il TAR Emilia-Romagna, con la sentenza n. 256/2023, ha stabilito che le pergole, anche se circondate da vetrate panoramiche amovibili (VEPA), rientrano nell'edilizia libera. Secondo il Tribunale, le VEPA devono mantenere le loro caratteristiche funzionali per non configurare un aumento di volumetria o una variazione della destinazione d'uso dell'immobile. In questo caso, l'intervento è stato considerato conforme alle disposizioni vigenti.

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

CONTEA & PARTNERS
Servizi di Ingegneria Integrata

■ SALUTE E SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO ■ PREVENZIONE INCENDI ■ PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
 ■ PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA ■ ENERGIA E AMBIENTE ■ INDAGINI STRUMENTALI

www.conteapartners.it   



Lo sapevate che



L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ DETERMINA IL RUOLO DI CONDÒMINO

È questo il caso in cui la persona, pur senza una dichiarazione esplicita, si comporta come se fosse l'erede, ad esempio utilizzando i beni ereditari o addirittura intervenendo alle assemblee. Queste condotte implicano che questi, in qualità di erede, risponda dei debiti pregressi e, in generale, rispetti gli obblighi condominiali.

L'accettazione tacita dell'eredità si verifica quando l'erede compie atti che presuppongono l'intenzione di accettare l'eredità, senza però una dichiarazione formale di accettazione. In altre parole, se una persona, pur senza dichiarare esplicitamente di accettare un'eredità, si comporta come se fosse l'erede (per esempio, utilizzando beni ereditari o prendendo decisioni che riguardano l'eredità stessa), le condotte

poste si interpretano come accettazione tacita dell'eredità.

In ambito condominiale, quando una persona accetta tacitamente l'eredità, assume automaticamente la posizione di condòmino con tutti i diritti e doveri derivanti dalla proprietà di una quota dell'immobile ed è tenuto a contribuire alle spese condominiali, anche senza formale comunicazione di accettazione.

L'accettazione tacita dell'eredità implica anche che l'erede risponda dei debiti condominiali eventualmente esistenti al momento della morte del de cuius: in caso di morosità pregresse, accettando tacitamente l'eredità, subentrerà nella posizione di debitore e sarà tenuto a saldare i debiti condominiali, salvo che non provi di aver rinunciato all'eredità o non abbia deciso di accettarla con beneficio di inventario.

Si rilevano numerose pronunce giurisprudenziali che trattano il tema e le sue ripercussioni, anche sul piano condominiale. In particolare la Corte di Cassazione ha ribadito che l'accettazione tacita dell'eredità avviene mediante atti che denotano la volontà dell'erede di avvalersi della successione. La Corte ha sottolineato che l'esercizio di diritti legati ai beni ereditati, come l'uso e la gestione dell'immobile, comporta l'accettazione tacita dell'eredità e



quindi la subentro nell'obbligazione di pagare le spese condominiali. L'erede è vincolato al pagamento delle spese condominiali per il periodo successivo all'apertura della successione, indipendentemente dal fatto che abbia formalmente accettato l'eredità (Cass. sent. n. 29628/2017). Inoltre, la S.C. ha analizzato la responsabilità dell'erede per i debiti condominiali precedenti l'accettazione formale dell'eredità, stabilendo che tale forma di accettazione comporta, comunque, il subentro dell'erede in tutte le obbligazioni condominiali, incluse quelle pregresse, che risultano collegate alla proprietà dell'immobile. (Cass. sent. n. 23186/2012):

Più in particolare l'erede che compie atti, che presuppongono l'intenzione di accettare l'eredità, come partecipare attivamente alla gestione

condominiale quali ad esempio, partecipare a riunioni e votare in assemblea (Cass. sent. n. 13970/2020 e sent. n. 3350/2017), o pagare spese condominiali per l'immobile ereditato o assumere comportamenti denotanti la volontà di subentrare nella proprietà e nei relativi obblighi (Cass. n. 2066/2021), assume automaticamente il dovere di contribuire alle spese ordinarie e straordinarie del condominio (Cass. sent. n. 12407/2022).

Le pronunce citate confermano la linea giurisprudenziale consolidata in materia, stabilendo che l'erede è vincolato agli obblighi condominiali non solo per il periodo successivo alla sua accettazione esplicita, ma anche se tale accettazione avviene tacitamente attraverso comportamenti che denotano l'intenzione di subentrare nella successione.

S.T. SERVICE s.r.l.

Servizi per gli Amministratori di Condominio

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

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



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

S.T. Service s.r.l. - Via A. Bencicelli, 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