



01.

Dall'amministratore
al building
manager

02.

L'amministratore
non è il
capro espiatorio
del condominio

03.

Turnazione addio:
il disabile
ha diritto
al suo posto auto

04.

Efficienza energetica
in aumento
grazie agli
incentivi fiscali

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



Stile 1



Stile 2



Stile 3



Stile 4



Stile 5



Stile 6

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.

DDL GARDINI: SVENTATO IL RAID ANTI-AMMINISTRATORI. RITIRATO IL DISEGNO DI LEGGE



Ogni tanto, ci riprovano. Stavolta, però, il tentativo di “spennare” gli amministratori di condominio, per giunta rinnegandone la professionalità, è totalmente fallito. Parliamo del ddl Gardini, testo di legge di cui si è molto parlato a dicembre e che è stato in questi giorni ritirato.

Fin da quando siamo stati invitati alla presentazione del disegno di legge, alla fine di novembre, ci sono apparsi chiari i pericoli che potevano nascere dal provvedimento. Innanzitutto, la previsione di ben due figure professionali, l’amministratore di condominio e il revisore condominiale avrebbe significato sovrapporre due ruoli, a danno dei condòmini e dei professionisti. Inoltre questo avrebbe aumentato le spese in un quadro economico che, secondo i nostri dati, ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci avrebbe rappresentato un costo pesantissimo, che sarebbe stato caricato sui cittadini e sui professionisti. Inoltre, era concreto il pericolo di sovrapposizione tra i due ruoli, a danno innanzitutto dei condòmini.

Il testo sembrava fatto apposta per tradursi in una serie di spese, che andavano a caricarsi sugli amministratori e sui loro utenti finali. Basti pensare infatti che il ddl prevedeva anche l’iscrizione dell’amministratore, con relativa tassa da pagare, presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Si trattava di un’ipotesi che, sul piano pratico, risultava di difficile comprensione, considerato che esiste già l’elenco delle Associazioni professionali non ordinistiche, nel quale realtà come la nostra sono presenti da tempo, in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 4 del 2013.

Ancora più grave, l’elenco dei professionisti non avrebbe risolto un problema sollevato più volte dalla stessa ANAMMI, vale a dire la mancanza di controlli sul-

la formazione e l’aggiornamento periodico. Nonostante l’obbligo di invio dati sui corsi al Ministero di Giustizia, il fenomeno degli ‘attestati fai-da-te’ sul web non si è mai fermato. Cosa sarebbe cambiato con l’istituzione dell’elenco dei professionisti, l’ennesimo dopo quello, poi dismesso, del Ministero di Giustizia e di quello più recente del Ministero delle Imprese e del Made in Italy? Per esperienza, sappiamo che, in questi casi, si registra soltanto la crescita degli adempimenti burocratici, con il conseguente aggravio di costi e risorse per gli amministratori.

Infine, a non convincerci era il metodo con il quale è stata formulata la proposta di legge. Nessuno ci ha consultato, rimandando tutto a future convocazioni. In compenso, ci è stato chiesto di partecipare alla presentazione ufficiale, per giunta in numero ridotto.

Ci aspettavamo di poter contare su un fronte compatto per contestare il provvedimento. Così non è stato. Ma muoverci da soli non ci ha mai fatto paura. Sia sul fronte della comunicazione che dei contatti diretti con altre organizzazioni, non ci siamo fatti zittire, abbiamo sottolineato le nostre ragioni, spiegandole alla stessa maggioranza di governo. Nel giro di 24 ore, la situazione si è ribaltata.

Per il momento, il pericolo è scongiurato. Sia chiaro: non siamo così attaccati alla riforma del 2012, che è tutt’altro che perfetta, e siamo consapevoli delle criticità della Riforma Cartabia. Tuttavia, cambiare per vedere peggiorare la situazione dei nostri associati non sarebbe la soluzione.

L’ANAMMI resta di vedetta e si augura di poter portare il suo contributo, in futuro, per migliorare la vita degli amministratori condominiali, in modo serio e concreto. Ma se le proposte fossero come quella che abbiamo appena sventato, non esiteremmo a contrattaccare.

INDICE

Editoriale: DDL Gardini: sventato il raid anti-amministratori <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
Crescono i "senza albo" soprattutto tra donne e giovani <i>di Ida Cecili</i>	3
Quando il silenzio costa caro: l'anagrafe condominiale e i doveri dei condòmini <i>di Roberta Odoardi</i>	6
Ascensori in condominio: sicurezza che si muove <i>A cura della Redazione</i>	7
Dall'amministratore al building manager come cambia il lavoro in condominio <i>di Valeria Domenichetti</i>	8
Dal conflitto alla convivenza: la visione del B&B da una diversa prospettiva <i>A cura della Redazione</i>	12
Abusi edilizi: l'amministratore non è il "capro espiatorio" del condominio <i>di Roberta Odoardi</i>	14
Turnazione addio: il disabile ha diritto al suo posto auto <i>A cura della Redazione</i>	16
Superbonus sotto la lente della cassazione: la parola alle sezioni unite <i>di Paola Pellegrini e Roberta Odoardi</i>	20
Volatili indesiderati: prevenire è meglio che riparare. <i>A cura della Redazione</i>	23
Furto negli spazi condominiali: la tutela deve essere la stessa delle singole abitazioni <i>A cura della Redazione</i>	25
Efficienza energetica in aumento grazie agli incentivi fiscali <i>di Silvia Cerioli</i>	28

RUBRICHE

Il parere del legale: Supercondominio: una realtà giuridica che nasce dalla condivisione	10
Assonews	18
Notizie flash	22
Il consulente risponde	26
Lo sapevate che: Il pianerottolo: spazio comune o zona franca?	30

CondominiOggi

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

ANNO XXXII - n. 143 2026

Direttore Responsabile: Rita Serafini

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

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.

CRESCONO I “SENZA ALBO” SOPRATTUTTO TRA DONNE E GIOVANI

Secondo un report realizzato da Confcommercio, aumenta il numero di chi esercita le nuove professioni senza essere iscritto ad un ordine. Tra questi, anche gli amministratori di condominio che operano in forma individuale o associata, spesso senza un inquadramento previdenziale tradizionale.

Tra il 2015 e il 2024, il numero dei professionisti iscritti è aumentato del 68%, trainato soprattutto dalle donne (+91%), che oggi rappresentano quasi la metà del totale. L'età media resta stabile attorno ai 44 anni, con una concentrazione di oltre il 50% nelle fasce 25-44 anni.

Questa la fotografia scattata dal Primo Rapporto su “I Professionisti nella Gestione Separata Inps”, realizzato da Confcommercio Professioni sulla base dei dati relativi alla Gestione Separata INPS, che continua a crescere a ritmo sostenuto. Una categoria molto vasta, in cui rientrano le cosiddette “nuove professioni”. Si tratta di consulenti, formatori, designer, esperti ICT, vale a dire figure che rispondono

alla trasformazione del mercato del lavoro, sempre più orientato ai servizi e alla digitalizzazione, ma che ancora non sono stati inquadrati. Secondo i dati Confcommercio, parliamo di 544mila persone. Tra di loro, ci sono anche gli amministratori di condominio che operano in forma individuale o associata, spesso senza un inquadramento previdenziale tradizionale ma obbligati al versamento dei contributi alla gestione separata Inps. Una realtà che, in sintesi riflette l'evoluzione del mercato professionale legato al mondo immobiliare e condominiale, sempre più orientato verso la consulenza tecnica, la digitalizzazione dei servizi e la gestione sostenibile degli edifici.

In aumento anche i redditi complessivi. Peccato, però, che il guadagno medio resti fermo sui 18 mila euro annui, anche per il costante ingresso di giovani pagati meno, confermando così le forti differenze legate all'età e al raggiungimento del minimale contributivo.

Anche i contributi seguono questa dinamica: stabili nella media, in parte sostenuti dall'aumento delle aliquote. La quota aggiuntiva dello 0,72%, destinata a maternità, malattia e assegni familiari, finanzia prestazioni in aumento del 50% negli ultimi sei anni, mentre le erogazioni assorbono circa un terzo delle contribuzioni.

Le simulazioni previdenziali mostrano uno scenario preoccupante: un professionista della Gestione Separata che inizia a contribuire a 30 anni e si pensiona a 67 perderà oltre la metà del reddito una volta in pensione. Infatti il tasso di sostituzione lordo (rapporto tra pensione e ultimo reddito) si aggira attorno al 45-46%, mentre quello netto scende fino al 40% per i redditi medi. Addirittura chi entra più tardi nella Gestione Separata - ad esempio a 35 anni - vede peggiorare ulteriormente gli indicatori, con pensioni che non superano il 37-41% dell'ultimo reddito. Per affrontare la questione del welfare carente e delle pensioni insufficienti, è ora all'esame della commissione Lavoro della Camera una proposta di legge del CNEL, che mira al riordino complessivo delle professioni e a una riforma delle tutele per gli iscritti alla Gestione Separata Inps.

Ida Cecili



L'amministratore e l'AI: meno "urgenze", più governo del condominio

Negli ultimi anni, gli amministratori di condominio hanno constatato che l'ordinario è diventato un **flusso continuo di micro-crisi**. Perché? Infiltrazioni dopo piogge violente, impianti che saltano nei momenti peggiori, chat condominiali che esplodono per un preventivo o una ripartizione spese, richieste "subito" su documenti e scadenze.

Il risultato: **un lavoro che si sposta sempre più sul pronto intervento, e sempre meno sulla prevenzione.**

Cambiare direzione

In questo scenario, l'Intelligenza Artificiale (AI) non è – o non dovrebbe essere – un gadget. Può diventare un importante antidoto all'emergenza: prendere in carico la parte più ripetitiva e informativa, per esempio smistare, classificare, raccogliere dati, ricostruire lo storico, e lasciare all'amministratore ciò che davvero richiede responsabilità: **valutazione, decisione, relazione**. Senza rimpiazzare l'amministratore, come molti pensano. Anzi.

L'AI aiuta, ma non "firma" al posto tuo

Il **primo terreno** dove si misura subito l'impatto è il **customer care**. Un supporto AI può gestire le richieste iniziali in modo continuativo, qualificare il bisogno (es. Che problema è? Quanto è urgente? Chi è coinvolto? Quali documenti servono?) e passare all'operatore umano solo quando serve un confronto. Funziona, però, a una condizione: che sia integrata con l'assistenza personale. **Se l'AI è sola, il rischio non è solo una risposta imprecisa: è perdita di fiducia.**

Il **secondo terreno** è la **governance operativa**, quella che spesso fa la differenza tra studio "che rincorre" e studio "che guida". Piattaforme digitali come **Man-Go**, di **Harley&Dickinson**, sono pensate per gli amministratori di condominio e aiutano a tenere insieme i pezzi: anagrafiche e impianti, repository documentale, fascicolo del fabbricato, scadenziari con notifiche, assemblee digitali e soprattutto un **ticketing manutentivo** tracciato dall'apertura alla chiusura.

Digitalizzare il caos non lo rende ordine

È un cambio culturale prima che tecnologico: se ogni richiesta diventa un ticket con stato, tempi, documenti e responsabilità, diminuisce la zona grigia che fa nascere fraintendimenti e contestazioni. Potrebbero sorgere delle incongruenze. Ma quando, in particolare? Digitalizzare il caos non lo rende ordine: **senza dati aggiornati e procedure minime, anche il miglior sistema diventa un duplicato più costoso e non risolutivo.**

Quando poi si entra nel pieno dei lavori condominiali e, dunque, nei cosiddetti temi sensibili, cioè soldi, tempi di intervento, imprese da scegliere, SAL, il caos aumenta. Lavorando da anni con il mondo della riqualificazione condominiale, Harley&Dickinson ha deciso di allargare il proprio ecosistema di servizi con processi ideati per adattarsi rapidamente ai cambiamenti in ambito fiscale e giuridico. Questi servizi garantiscono un supporto costante a tutti gli attori della filiera della riqualificazione. Pensati per coprire ogni aspetto della vita condominiale, affiancano l'amministratore e i condòmini a interagire meglio nelle fasi cruciali, dalla delibera dei lavori all'inizio del cantiere e post cantiere.

Anche in questo caso, se ruoli e confini non sono espliciti (chi valida, chi autorizza, chi comunica, chi tiene traccia), si aggiunge complessità invece di toglierla.

Dentro questa architettura, **Harley&Dickinson** si posiziona come *property smart finance*: un sistema di garanzia e finanza che integra persone, piattaforme e servizi per la riqualificazione edilizia e l'efficienza energetica, con l'obiettivo di garantire metodo, qualità e tracciabilità lungo tutto il percorso. Tradotto in linguaggio condominiale: meno passaggi "a voce", più processi verificabili.

Cosa può cambiare per uno studio di amministratori?

Attraverso i servizi di Harley&Dickinson:

1. le richieste vengono filtrate e classificate in base al grado di urgenza;
2. **i documenti** vengono collocati in un **repository** e attraverso degli alert che ne monitorano le scadenze;
3. **la manutenzione diventa misurabile**: ticket, tempi, esiti, report; meno conflitto su "chi ha fatto cosa e quando".

L'evoluzione del ruolo è quasi inevitabile: da amministratore "di pratiche" a vero **property manager** orientato a qualità, prevenzione e servizi per gli immobili. Senza governance (dati, accessi, responsabilità, formazione), l'innovazione resta solo un'idea. Con la governance, diventa lavoro più sostenibile per l'amministratore e rende condòmini più tranquilli.

CON IL NOSTRO **SUPPORTO**, SEI SEMPRE UN **PASSO AVANTI**

Entra nel futuro! I nostri strumenti innovativi ti consentono una **gestione** degli immobili **da Property Manager**, grazie a **Man-Go**, una piattaforma digitale di **Manutenzione e Governance** con un sistema di **ticketing** in tempo reale. Con **Harley&Dikkinson** al tuo fianco, poi, la **riqualificazione** dei tuoi condomini è assicurata, grazie ai nostri tre pilastri: **metodo, garanzia e finanza**.



Strumenti
innovativi come
la piattaforma
Man-Go



Finanziamento
delle opere
fino a 10 anni
e garanzie
assicurative



Supporto tecnico
e commerciale
specializzato



Filiera qualificata,
rispetto
dei pagamenti
e dei tempi
di cantiere



Cantiere digitale
per monitoraggio
lavori

Da oltre 20 anni, Harley&Dikkinson accompagna gli amministratori di condominio con strumenti all'avanguardia, per una gestione efficiente degli edifici, in tutta autonomia.

CONTATTACI:

harleydikkinson.com
man-go.it



Chiama da lunedì a venerdì
dalle 9 alle 18 (festivi esclusi)



Inquadra il QR Code e scrivici

QUANDO IL SILENZIO COSTA CARO: L'ANAGRAFE CONDOMINIALE E I DOVERI DEI CONDÒMINI

L'anagrafe condominiale non è solo un registro, ma uno strumento di certezza e tutela reciproca. Per l'amministratore rappresenta una bussola gestionale; per il condòmino, una garanzia di trasparenza e una via per evitare sgradevoli sorprese. Comunicare tempestivamente non è solo un dovere giuridico ma anche un atto di buona gestione e di rispetto verso la comunità condominiale.

L'anagrafe condominiale, introdotta dall'art. 1130, n. 6 c.c., non è una mera formalità. La comunicazione delle variazioni di proprietà o dei dati dei condòmini fa sistema con l'art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c., secondo cui chi vende una porzione immobiliare resta obbligato in solido con l'acquirente al pagamento delle spese fino al momento in cui l'amministratore riceve copia autentica dell'atto di trasferimento.

In pratica, finché la variazione non viene comunicata, il venditore continua a rispondere delle spese maturate. È una regola che tutela il condominio, ma che può trasformarsi in una trappola per chi dimentica di informare tempestivamente l'amministratore.

La natura consensuale dei contratti di cessione dei diritti condominiali non elimina l'obbligo di comunicazione: solo con la trasmissione formale dei nuovi dati l'amministratore può aggiornare l'anagrafe e liberare l'alienante da ogni responsabilità contributiva.

La mancata comunicazione, oltre a generare incertezze su chi sia il reale condòmino, può alimentare contenziosi e difficoltà gestionali, soprattutto in fase di convocazione delle assemblee.

Già prima dell'introduzione dell'anagrafe condominiale, la giurisprudenza aveva chiarito che

l'amministratore deve operare con la diligenza del buon professionista, cercando di rintracciare i condòmini che abbiano cambiato residenza senza avvisare. Oggi questo dovere si rafforza, grazie al registro dell'anagrafe che rappresenta uno strumento di trasparenza e certezza nella gestione.

Tuttavia, in mancanza di comunicazione formale, l'amministratore può presumere in buona fede che il proprietario rimanga quello risultante dai registri condominiali. In tal caso, il principio dell'apparenza potrebbe tornare ad avere una certa rilevanza, anche se con limiti precisi.

Il nodo principale è sempre lo stesso: chi deve essere convocato in assemblea e chi è legittimato a pagare o impugnare le delibere. Ebbene solo il vero proprietario dell'unità immobiliare è legittimato passivo rispetto alle spese condominiali; quindi, né il venditore che si comporti come se fosse ancora proprietario, né il promissario acquirente o il coniuge che gestisca l'immobile possono essere considerati tali.

Il principio dell'apparenza, utile per tutelare terzi in buona fede, non trova applicazione nei rapporti interni al condominio, dove prevale la realtà giuridica della titolarità.

Con la riforma, l'anagrafe diventa lo strumento per cristalliz-



zare la titolarità delle unità e le variazioni che le riguardano. La mancata comunicazione, tuttavia, non incide sulla titolarità del diritto né sullo status di condòmino: l'acquirente è comunque il soggetto legittimato a partecipare e a votare in assemblea, anche se l'amministratore non è stato formalmente informato.

Ciò che cambia è la responsabilità solidale: se il venditore tace, resta obbligato per le spese maturate fino alla comunicazione, ma non può pretendere di esercitare diritti che spettano all'acquirente.

In sintesi l'amministratore deve mantenere aggiornata l'anagrafe condominiale; sollecitare i condòmini alla comunicazione tempestiva delle variazioni; convocare l'effettivo proprietario, nonostante l'eventuale ritardo nella notifica del trasferimento.

Il condòmino, d'altra parte, deve ricordare che una semplice dimenticanza può costare cara: senza comunicazione, resta obbligato in solido per le spese del nuovo proprietario.

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

ASCENSORI IN CONDOMINIO: SICUREZZA CHE SI MUOVE

Ogni giorno milioni di persone salgono in ascensore senza pensarci. Premono un pulsante, si chiudono le porte e in pochi secondi sono al piano desiderato. Ma dietro quella corsa silenziosa e automatica c'è un mondo di controlli, manutenzioni e verifiche che garantiscono la sicurezza di tutti.

Nel condominio, l'amministratore è il primo garante di questo equilibrio: deve assicurarsi che l'impianto sia sempre in perfetta efficienza e che vengano rispettate le verifiche previste dalla legge.

Il D.P.R. 162/1999, aggiornato nel 2017, impone una verifica periodica ogni due anni. Il controllo, eseguito da un organismo notificato o dall'ASL/ARPA, serve a verificare il corretto funzionamento di funi, porte, sistemi di sicurezza, dispositivi di allarme e documentazione tecnica. Al termine, viene rilasciato un verbale che può essere "favorevole", "favorevole con prescrizioni" o "sfavorevole": in quest'ultimo caso, l'impianto deve essere fermato fino al ripristino delle condizioni di sicurezza.

L'amministratore ha il compito di affidare la manutenzione a una ditta abilitata, programmare le verifiche biennali e conservare tutti i documenti nel libretto dell'impianto. La mancata osservanza di questi obblighi può comportare sanzioni e responsabilità anche gravi, in caso di incidenti.

Ma la sicurezza non si esaurisce con la verifica: è frutto di una manutenzione costante e di una buona comunicazione tra amministratore, manutentore e condòmini. Un controllo fatto per tempo, una segnalazione tempestiva, un registro aggiornato: piccoli gesti che tengono in salute l'impianto e proteggono chi lo utilizza ogni giorno. In fondo, la verifica periodica non è solo un obbligo normativo, ma una garanzia di affidabilità. Dietro ogni corsa in cabina, c'è un sistema di controlli e responsabilità che funziona e che, grazie al ruolo attivo dell'amministratore, fa sì che l'ascensore resti ciò che dev'essere: un mezzo sicuro, silenzioso e sempre pronto a portarci in alto.

A cura della Redazione



 **sbarbaro elevatori**
dal 1913

Ascensori
Servoscala
Impianti Speciali

Manutenzione - Installazione - Riqualificazioni - Adempimenti normativi

 www.paoliniesbarbaro.it  342.16.38.530  info@paoliniesbarbaro.com

DALL'AMMINISTRATORE AL BUILDING MANAGER COME CAMBIA IL LAVORO IN CONDOMINIO

La gestione immobiliare, sempre più sofisticata, ha favorito l'emergere di figure altamente qualificate in una serie di nuovi ambiti, come l'efficienza energetica e la sostenibilità. L'amministratore moderno oggi deve possedere un'ampia preparazione tecnica, amministrativa e gestionale avanzata, con competenze trasversali e specialistiche.

Building manager condominiale e facility manager: due ruoli sovrapponibili nella gestione e manutenzione degli immobili, ma con alcune differenze di ambito e funzioni.

Il building manager è un professionista che supervisiona il funzionamento, la manutenzione e l'amministrazione di un condominio o immobile. Oltre a gestire gli aspetti amministrativi tradizionali, si concentra sulla manutenzione preventiva, sull'efficienza energetica e sullo sviluppo della qualità abitativa dell'edificio. Utilizza sistemi digitali e tecnologie innovative per ottimizzare le operazioni e ridurre i costi, svolgendo un ruolo strategico nella valorizzazione dell'immobile. La figura ha una visione di lungo termine ed è corresponsabile della sostenibilità e del comfort abitativo.

Il facility manager agisce prevalentemente nell'ambito aziendale o in grandi strutture complesse e si occupa della gestione integrata dei servizi e delle strutture per garantire efficienza, produttività e sicurezza. I suoi compiti includono la pianificazione, la gestione operativa delle facilities, l'ottimizzazione dei costi e la conformità alle normative. La figura è orientata ad adattare la struttura alle esigenze del business con un approccio strategico, gestionale e analitico. Nel contesto condominiale, il facility manager si occupa della gestione tecnica degli impianti, della manutenzione programmata, della sicurezza e dell'efficientamento energetico, spesso con un ruolo di coordinamento di fornitori e operatori esterni.

Nel contesto condominiale moderno, spesso i ruoli si intrecciano, dando vita a figure ibride come il building facility manager che unisce competenze amministrative, tecniche e strategiche per una gestione integrata e avanzata del patrimonio immobiliare. In

sintesi, il building manager condominiale può essere visto come il gestore globale evoluto dell'edificio, mentre il facility manager è più orientato alla gestione tecnica e operativa, con un forte focus sull'efficienza e il servizio.

Il building manager è una figura professionale emersa come evoluzione dell'amministratore di condominio tradizionale in Italia, grazie in particolare alla legge n. 220 del 17 dicembre 2012 che ha ampliato le competenze nella gestione degli immobili. È un professionista con una preparazione tecnica, amministrativa e gestionale avanzata, dotato di competenze trasversali e specialistiche per la gestione integrata e innovativa degli edifici residenziali e commerciali. Sovrintende alla gestione completa degli immobili, che comprende la supervisione e coordinamento delle attività quotidiane di manutenzione ordinaria e straordinaria, la gestione del personale dedicato alla manutenzione, pulizia, sicurezza e altri servizi, il coordinamento dei fornitori esterni e degli appaltatori per lavori tecnici o di ristrutturazione, l'implementazione e uso di sistemi evoluti di building management (BMS - Building Management System) per monitorare e ottimizzare impianti tecnici, consumi energetici e sicurezza. Inoltre si occupa della gestione energetica con strategie per efficienza e riduzione dei consumi attraverso l'uso di BEMS (Building Energy Management System), e del monitoraggio della sicurezza e della conformità normativa, inclusa gestione piani di emergenza, formazione del personale e supervisione degli impianti di sicurezza come ascensori, estintori e sistemi di videosorveglianza, provvedendo anche alla pianificazione e gestione di progetti di ristrutturazione e valorizzazione a lungo termine dell'immobile, incrementandone il valore e la qualità abitativa. La figura mira anche a ottimizzare i costi di gestione dell'immobile, ad esempio attraverso l'efficientamento energetico, che può portare a risparmi significativi per il condominio nel medio e lungo termine.

In conclusione, il building manager è il manager dell'edificio completo, figura chiave che integra competenze tecniche, gestionali, amministrative e strategiche per la valorizzazione e il funzionamento efficiente e sicuro degli immobili condominiali.

*Dr.ssa Valeria Domenichetti
Socio A.N.AMM.I. n. S495*



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

SUPERCONDOMINIO: UNA REALTÀ GIURIDICA CHE NASCE DALLA CONDIVISIONE

La legge n. 220/2012 non fornisce una definizione espressa di supercondominio, ma ne delinea indirettamente la struttura e le possibili configurazioni.

L'art. 1117-bis c.c. fa riferimento a situazioni in cui esistono "più unità immobiliari o più edifici, ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti in comune".

Secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza, la nascita di un supercondominio non richiede una dichiarazione di volontà né da parte del costruttore originario né da parte di tutti i proprietari dei singoli condomini. È sufficiente che tra gli edifici esistano beni o servizi comuni rientranti tra quelli elencati dall'art. 1117 c.c..

Di conseguenza, il supercondominio si costituisce di fatto, salvo che un titolo disponga diversamente, per una scelta esplicita del costruttore o per una successiva decisione dei proprietari, anche assunta in sede assembleare.

La Cassazione, con la sentenza n. 18238/2024, ha confermato che il supercondominio si costituisce automaticamente (*ipso iure et facto*), senza necessità di delibere o atti formali, ogni volta che più edifici condividono impianti o servizi comuni.

Lo stesso orientamento era già stato espresso con l'ordinanza n. 9551/2023, con la quale la seconda sezione civile della Cassazione ha ribadito che il supercondominio "*sorge ipso iure et facto senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tantomeno di approvazioni assembleari, allorché plurime unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari abbiano in comune ex art. 1117 c.c. talune cose, impianti e servizi legati, attraverso una relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e perciò appartenenti pro quota ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei fabbricati, salvo che il titolo o il regolamento non dispongano altrimenti*" (Cfr. in tal senso anche Cass. civ., sez. II, 15 novembre 2017, n. 27094).

Inoltre la Corte ha precisato che la natura specificamente condominiale deriva dal rapporto di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili

serviti, indipendentemente dal fatto che questi ultimi costituiscano un condominio unitario oppure più condomini distinti. Il supercondominio, infatti, unifica più edifici, costituiti o meno in separati condomini, all'interno di una più ampia organizzazione condominiale, connessa dall'esistenza di determinate cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati. Di conseguenza, esso è soggetto alla disciplina del condominio e non a quella della comunione (Cfr. Cass. civ. n. 19939/2012).

Le deliberazioni dell'assemblea del supercondominio sono immediatamente vincolanti per tutti i condomini e per i loro condomini, senza necessità di ulteriori approvazioni interne.

Sul piano pratico, devono essere predisposte due tabelle millesimali distinte: una per il supercondominio (per ripartire le spese tra i vari edifici) e una per ciascun condominio autonomo (per la ripartizione interna).

In tema di partecipazione e rappresentanza, si applica l'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, come modificato dalla riforma.

Se i partecipanti complessivi non superano i sessanta, ciascun condomino può partecipare direttamente all'assemblea del supercondominio, farsi rappresentare o impugnare le delibere se assente o dissenziente.

Se invece i partecipanti sono più di sessanta, ciascun condominio deve nominare obbligatoriamente un rappresentante (anche esterno) per la gestione delle parti comuni e la nomina dell'amministratore. La designazione avviene con la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi dei millesimi, ai sensi dell'art. 1136, quinto comma, c.c.

Il rappresentante agisce secondo le regole del mandato: coordina i rapporti tra il singolo condominio e il supercondominio, trasmette all'amministratore del proprio edificio l'ordine del giorno e le decisioni adottate, che poi devono essere riferite all'assemblea condominiale. Se la nomina manca, ciascun condomino può rivolgersi al Tribunale competente (art. 1105 c.c.) per farla disporre; il ricorso può essere proposto anche da un rappresentante già nominato, dopo aver diffidato gli amministratori o i condomini inadempienti.

Con la sentenza del 28 marzo 2025 n. 8254, la Cassazione ha ribadito che il voto favorevole del rappresentante del condominio vincola tutti i condomini rappresentati, impedendo loro di impugnare le delibere approvate.

Il singolo condomino può proporre impugnazione solo se il rappresentante è stato assente, astenuto o contrario alla delibera. Se invece ha votato a favore, l'eventuale divergenza rispetto alla volontà dei condomini rappresentati può essere fatta valere solo nei rapporti interni con il rappresentante, attraverso un'azione per inadempimento del mandato (art. 67 disp. att. c.c.). Nel caso oggetto della sentenza, un condòmino aveva impugnato la delibera di approvazione del bilancio consuntivo del supercondominio, ma il Giudice di primo grado e la Cassazione poi, hanno confermato che mancava la legittimazione attiva, poiché il rappresentante aveva votato a favore.

Da quanto esposto emerge che il supercondominio si costituisce automaticamente nel momento in cui più edifici autonomi condividono beni, impianti o servizi comuni. Non si tratta, quindi, di una creazione formale, ma di una realtà giuridica nascente dalla condivisione materiale di elementi tra edifici distinti.

Quanto al diritto d'impugnazione, esso spetta solo nei casi in cui il rappresentante del condominio sia stato assente, astenuto o contrario alla delibera. In tutti gli altri casi, il voto espresso dal rappresentante vincola i condòmini rappresentati, anche se in disaccordo.

Questa disciplina mette in luce l'equilibrio tra efficienza decisionale e tutela individuale: il sistema attribuisce al rappresentante un ruolo centrale e responsabilità diretta, ma al tempo stesso garantisce stabilità e certezza alle deliberazioni del supercondominio.

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

DAL CONFLITTO ALLA CONVIVENZA: LA VISIONE DEL B&B DA UNA DIVERSA PROSPETTIVA

Demonizzare i B&B in condominio è ormai un riflesso automatico. La realtà è spesso diversa: dietro molte porte si nascondono esempi virtuosi di ospitalità ordinata, discreta e persino utile alla comunità condominiale.

Negli ultimi anni, la formula del Bed & Breakfast ha conosciuto un vero boom anche nei condòmini residenziali. Sempre più proprietari scelgono di destinare parte del proprio appartamento all'accoglienza turistica, attratti dalla possibilità di valorizzare un immobile spesso sottoutilizzato.

Nonostante la diffidenza che spesso accompagna il fenomeno, il B&B in condominio non va automaticamente demonizzato. Se correttamente gestito e regolamentato, può rappresentare un'occasione di valorizzazione per l'intero edificio. Infatti, se, in un primo momento, la presenza di un B&B in condominio è stata percepita come fonte di disturbo o di rischio per la quiete comune, oggi una visione più equilibrata sta mettendo in luce anche gli aspetti positivi di questa nuova forma di ospitalità urbana, da guardare non più con sospetto, temendo rumori, caos o perdita di privacy. Nella realtà, un'attività ben gestita può convivere armoniosamente con la vita condominiale e persino contribuire al decoro e alla sicurezza dello stabile. Gli immobili destinati all'accoglienza sono,

infatti, molto spesso curati, ristrutturati e mantenuti in buone condizioni, con benefici indiretti anche per le parti comuni. Inoltre, la presenza di turisti e visitatori stimola interventi di decoro e sicurezza nelle aree condivise (androne, scale, illuminazione).

Gli ospiti, se ben informati e accolti, contribuiscono a rendere l'ambiente più vivo e curato, e spesso può crearsi un clima di collaborazione con i residenti.

Inoltre, il proprietario che gestisce un B&B genera ricadute economiche positive non solo per sé, ma anche per il contesto condominiale: contribuisce regolarmente alle spese comuni, investe in manutenzioni e arredi, sostiene attività limitrofe quali ristoranti, negozi, servizi. In molti casi, anche l'amministratore trova un interlocutore attento e disponibile a contribuire a progetti di miglioramento condominiale, per rendere più accogliente l'edificio.

La presenza di B&B in condominio rappresenta anche l'occasione per rafforzare la cultura della convivenza e dell'autoregolamentazione. Avere regole chiare e condivise nel regolamento, ad esempio sull'uso dell'ascensore o sullo smaltimento rifiuti, favorisce la trasparenza e riduce i conflitti. Se si va oltre allo stereotipo tanto demonizzato negli ultimi anni, il B&B in condominio non è più visto necessariamente come un fattore di conflitto, ma può diventare un motore di valorizzazione e rinnovamento.

A cura della Redazione

LA CERTIFICAZIONE È UN OBBLIGO

**Aggiornamento obbligatorio per amministratori di condominio
dal 9 Ottobre 2025 al 9 Ottobre 2026**



**Con rilascio
di apposita certificazione***

(ai sensi del D.M. n. 140/14)

*la certificazione rilasciata è condizione essenziale per lo svolgimento della professione di amministratore di condominio, come imposto dalla normativa vigente e vincolante per la nomina o il mantenimento degli incarichi professionali.

Per maggiori informazioni www.anammi.it



Ristrutturazioni esterne senza disagi? Con noi è possibile.



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

Scopri di più su
acrobatica.it



ACROBATICA®
— by EDILIZIA ACROBATICA —

ABUSI EDILIZI: L'AMMINISTRATORE NON È IL "CAPRO ESPIATORIO" DEL CONDOMINIO

La regola è semplice: risponde chi commette l'abuso. La giurisprudenza conferma che la responsabilità edilizia resta in capo ai proprietari, anche quando l'irregolarità si innesta su beni comuni. L'amministratore, quale garante della regolarità condominiale, deve segnalare le anomalie all'assemblea e invitare i condòmini a regolarizzare le opere, ma non può essere destinatario di provvedimenti repressivi o sanzionatori.

Tra i temi più delicati della gestione condominiale, vi sono gli abusi edilizi sulle parti comuni e la loro responsabilità: la questione è se questa se ricada sull'amministratore, in quanto rappresentante legale del condominio, oppure sui singoli condòmini, autori materiali delle opere o comproprietari delle parti coinvolte. La risposta, come spesso accade nel diritto condominiale, varia in base al tipo di abuso, a chi lo ha commesso e al ruolo dell'amministratore nella vicenda.

Le parti comuni del condominio, elencate dall'art. 1117 c.c., appartengono pro quota a tutti i condòmini e sono destinate al servizio o all'uso collettivo. L'art. 1102 c.c. consente al singolo condòmino di servirsene per un uso più intenso o particolare, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso.

Quando l'utilizzo travalica questi limiti, ad esempio mediante

l'installazione di una tettoia, la chiusura di un porticato, la costruzione di una scala o di un locale tecnico sul tetto, si configura un abuso edilizio, che rientra nella competenza sanzionatoria dell'autorità amministrativa e nella responsabilità personale dell'autore.

Nel merito l'amministratore non è responsabile in via automatica degli abusi edilizi commessi dai singoli condòmini, poiché non è autore materiale né committeente delle opere. Tuttavia, la sua responsabilità può emergere per omissione, nei casi di mancata vigilanza e segnalazione laddove, pur avendo conoscenza dell'abuso, non informa tempestivamente l'assemblea o non denuncia il fatto alle autorità competenti (la mancata reazione dell'amministratore può essere interpretata come tacita approvazione o acquiescenza) oppure per omissione in materia di sicurezza; qualora l'abuso incida,

infatti, sulla stabilità dell'edificio o sulla sicurezza delle persone, l'amministratore ha un obbligo di intervento immediato per tutelarne l'incolumità.

Il responsabile diretto dell'abuso resta il condòmino autore materiale dell'opera o colui che ne trae vantaggio. Tuttavia, quando l'abuso insiste su una parte comune, quale ad esempio su un lastrico solare, su una facciata o su un cortile e determina una trasformazione permanente, il condominio può essere coinvolto come comproprietario. In tal caso, l'ordine di ripristino o demolizione può essere notificato anche all'amministratore, quale rappresentante dell'ente di gestione, con conseguente necessità di deliberare l'intervento in assemblea e rivalersi poi sul responsabile. La Cassazione ha più volte ribadito che l'amministratore non risponde delle opere abusive eseguite da un condòmino sulle parti comuni, salvo che abbia concorso nella realizzazione o ne abbia agevolato l'esecuzione. Non è penalmente responsabile se non ha avuto un ruolo attivo, ma deve intervenire in caso di pericolo per la stabilità o la sicurezza dell'edificio. Un chiarimento definitivo sul punto arriva dal Consiglio di Sta-

TARGHE DI REPERIBILITÀ DELL'AMMINISTRATORE



Facsimile della targa:
dimensioni reali 18,5x11cm, in alluminio

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

Per la realizzazione delle targhe rivolgetevi all'A.N.A.M.M.I.

Per modalità, costi e ordini andare su:
www.anammi.it in targhe di reperibilità.





to, sentenza n. 614/2025, che ha stabilito chi debba effettivamente rispondere degli abusi sulle parti comuni. Nel caso esaminato, un Comune aveva ordinato la demolizione di opere edilizie realizzate senza titolo abilitativo, interessanti anche aree comuni di un condominio. L'ordinanza era stata noti-

ficata non solo ai proprietari, ma anche all'amministratore, il quale aveva impugnato il provvedimento sostenendo di non poter essere chiamato a rispondere per fatti non commessi né autorizzati dal condominio. I giudici di Palazzo Spada gli hanno dato ragione: l'amministratore non può essere destinatario di un'ordinanza di demolizione relativa a un abuso su parti comuni, poiché il condominio non è un soggetto giuridico autonomo in senso pieno, ma un semplice ente di gestione. L'amministratore rappresenta i condòmini solo per gli atti di amministrazione, non per violazioni edilizie di natura sostanziale. L'ordinanza di demolizione, infatti, ha natura reale e colpisce il bene abusivo, non la persona che lo ha materialmente realizzato. Deve pertanto essere notificata ai titolari del diritto di proprietà sul bene, ossia a tutti i condòmini

pro quota. La sentenza chiarisce, quindi, che l'amministratore non può essere ritenuto responsabile di abusi edilizi di cui non sia autore o promotore, pur dovendo collaborare con l'amministrazione comunale fornendo documentazione e dati utili all'individuazione dei proprietari coinvolti.

Questo orientamento rafforza un principio di buon senso: la funzione dell'amministratore è di gestione, non di rappresentanza penale o edilizia. Non può essere trasformato in un "capro espiatorio" per le irregolarità urbanistiche dei singoli. La pronuncia in esame rappresenta, di fatto, una tutela per la categoria degli amministratori, spesso coinvolti impropriamente in vicende edilizie di cui non sono né autori né beneficiari.

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

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



TURNAZIONE ADDIO: IL DISABILE HA DIRITTO AL SUO POSTO AUTO

Il diritto del condòmino disabile a un posto auto fisso e stabile prevale sul diritto degli altri all'uso paritario del bene comune, in virtù dei principi costituzionali di uguaglianza, solidarietà e tutela della salute.

In un condominio dove i posti auto sono pochi, la regola generale è la turnazione: tutti i condòmini devono poterne usufruire a rotazione, secondo quanto stabilito dall'assemblea, in applicazione dell'art. 1102 del codice civile. Tuttavia, se tra i condòmini vi è una persona con disabilità motoria, il suo diritto ad avere un posto auto fisso e stabile prevale sul diritto degli altri all'uso paritario del bene comune. In tal senso la giurisprudenza di merito, in conformità a un orientamento ormai consolidato, riconosce che il diritto del condòmino disabile a non essere soggetto alla turnazione dei posti auto condominiali prevale sul diritto degli altri condòmini normodotati.

La giurisprudenza ha chiarito che questo diritto si fonda su principi costituzionali di uguaglianza, solidarietà e tutela della salute (artt. 2, 3, 16 e 32 Cost.). In sostanza, il diritto alla libertà di movimento e a una normale vita di relazione del disabile prevale sul diritto di proprietà degli altri condòmini. In tal senso il Tribunale di Verbania con sent. n. 523/2020 ha chiarito "che, nel caso di specie, il diritto invocato dall'attore -portatore di handicap, con capacità di deambulazione sensibilmente ridotta - di poter parcheggiare il più vicino possibile all'ingresso condominiale e cioè in uno dei sette stalli ricavati nel cortile, deve considerarsi preminente rispetto all'interesse degli altri condòmini, per i quali non sono state dedotte analo-



ghe difficoltà; essi infatti possono comunque godere di altri sei stalli, oltre che del parcheggio pubblico limitrofo e dei box di proprietà esclusiva (con la possibilità, peraltro, per alcuni, di parcheggiare dinanzi ai propri box in base a quanto previsto nella delibera del 16/10/2015 al punto n. 4). In quest'ottica, il mancato accoglimento in sede assembleare della richiesta di F. deve ritenersi illegittimo, in violazione dell'art. 1102 Cc nella sua lettura costituzionalmente orientata, con conseguente dichiarazione di nullità del punto n. 3 dell'impugnata delibera".

In casi analoghi, la giurisprudenza ha ritenuto tollerabile anche una modesta compressione del diritto all'uso della cosa comune quando essa sia giustificata dall'interesse altrui ad un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pericolo o grave sacrificio (Trib. di Napoli ord. n. 8568 del 1 luglio 2025). Ne consegue che il condòmino disabile portatore di handicap, ai sensi della legge 104/1992, la cui patologia sia medicalmente accertata, con una ridotta capacità motoria, può chiedere all'amministratore e all'assemblea di avere un posto auto assegnato in modo permanente, preferibilmente vicino alla propria abitazione e, di conseguenza, che una delibera che neghi questa richiesta è da considerarsi nulla.

A cura della Redazione

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

Firenze	12 marzo 2026	Roma	6 maggio 2026
Milano	9 aprile 2026	Perugia	7 maggio 2026
Venezia	10 aprile 2026	Napoli	13 maggio 2026
Bologna	16 aprile 2026	Firenze	28 maggio 2026

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
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
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
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

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.

Punti fiduciari A.N.AMM.I.:

ALBENGA (SV)	REGGIO CALABRIA
ALBINO (BG)	REGGIO EMILIA
ALTAMURA (BA)	RIMINI
ASCOLI PICENO	ROVERETO (TN)
AVEZZANO (AQ)	RIETI
BADIA POLESINE (RO)	SESSA AURUNCA (CE)
BOLOGNA	SIENA
BOLZANO	TOLENTINO (MC)
BRESCIA	TRIESTE
BRIVIO (LC)	VERONA
CAMPOMARINO (CB)	VIDIGULFO (PV)
CARPI (MO)	VIGNOLA (MO)
CARVICO (BG)	VITERBO
CASERTA	
CASSINO (FR)	
CASTELVETRO PIACENTINO (PC)	
CATANIA	
CECCANO (FR)	
CHIETI	
FANO (PU)	
FLORIDIA (SR)	
FRANCAVILLA AL MARE (CH)	
FROSINONE	
GROSSETO	
LA SPEZIA	
LECCE	
LIVORNO	
MANTOVA	
MARINA DI MASSA (MS)	
MESSINA	
PALERMO	
POTENZA	
RAGUSA	
RAVENNA	



Sede Nazionale:
Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 Roma

Email
anammi@anammi.it

Telefono
06 55.27.23.23 r.a.

MILANO

Sotto la Madonnina crescono le wall box

Boom di richieste (+157%) per le wallbox. A poco più di un mese dall'avvio del nuovo pacchetto di incentivi dedicati alla mobilità elettrica, in Italia l'interesse verso le auto con la spina e, soprattutto, verso la ricarica domestica, è entrato in una fase di accelerazione senza precedenti. Tra le città più "elettriche" spicca Milano, seguita da Roma, Napoli e Torino, che rappresentano anche le aree che più hanno trainato la domanda. Secondo i dati ProntoPro, il marketplace per i servizi professionali, questa corsa agli incentivi non arriva a sorpresa. Circa il 40% delle richieste nazionali arriva proprio da questi territori ad alta densità abitativa: Milano guida la classifica con il 15% della domanda complessiva, seguita da Roma (13%) e dalle province di Monza e Brianza, Torino e Napoli, tutte



al 4%. La concentrazione si riflette in modo marcato nei capoluoghi, ma si estende anche ai comuni limitrofi, dove l'installazione domestica delle wallbox risulta spesso più semplice e immediata. Lo dimostrano le dinamiche provinciali: nella provincia di Milano, il capoluogo catalizza il 40% delle richieste, mentre Sesto San Giovanni e Rho seguono con il 4% e il 3%. Uno schema analogo emerge nella provincia di Roma, dove il 64% delle installazioni richieste si concentra nel comune principale, affiancato da Fiumicino e Guidonia Montecelio, entrambe al 3%.

TREVISO

No ai bed&breakfast

"Vietato aprire b&b o fare locazioni turistiche in questo condominio". A Treviso, soprattutto in periferia, si moltiplicano le assemblee, tra chi vive negli immobili condominiali, per impedire la trasformazione di normali appartamenti in b&b e affittacamere per turisti. C'è chi non vuole un via vai di sconosciuti sul pianerottolo, chi teme disagi e, non da ultimo, c'è la paura che attività del genere possano deprezzare il proprio appartamento in caso di vendita. Così molti ora puntano a cambiare il regolamento condominiale



per arginare un fenomeno considerato sempre più invasivo. La convivenza tra turisti in vacanza e residenti che vivono la propria quotidianità nello stesso palazzo è complicata. Una delle contese più frequenti a Treviso riguarda la spazzatura: spesso gli ospiti stranieri non sanno come gestire i rifiuti.

FROSINONE

Raccolta differenziata da record

Il trend della produzione dei rifiuti urbani e della percentuale di raccolta differenziata presenta nel Lazio un miglioramento graduale e piuttosto costante nel periodo 2019-2024. Queste le prime conclusioni fornite dal Rapporto "Produzione, raccolta differenziata e gestione dei rifiuti urbani nel Lazio - Risultati 2024" elaborato dall'Arpa Lazio (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio), che ha raccolto e analizzato i dati ufficiali di tutti i Comuni della regione. Per quanto riguarda la raccolta differenziata pesa, come nel 2023, il dato relativo a Roma Capitale, dove si riscontra il valore più basso tra i Comuni



capoluogo (48 per cento). Anzi, è proprio la Capitale il fanalino di coda nel Lazio: gli altri comuni superano il target di legge, fissato al 65%. Decisamente virtuoso, invece, il Comune di Frosinone, che raggiunge quasi il 70% di raccolta differenziata.

UDINE

La storia della città dal punto di vista condominiale

Raccontare la storia di Udine, dalla fine della seconda guerra mondiale al terremoto del Friuli, attraverso le vicende che ruotano attorno la costruzione delle "case alte", un gruppo di condomini realizzati in città nel periodo.

È questo il fulcro del progetto divulgativo "Case alte a Udine 1946 – 1976" coordinato da Anna Frangipane del Dipartimento Politecnico di ingegneria e architettura dell'Università di Udine. Il progetto segue uno studio finanziato dalla Regione Friuli Venezia Giulia, che ha interessato circa 120 edifici "fuori scala", molto alti e costruiti secondo dettami moderni di igiene e salubrità. Articolato in più momenti l'iniziativa si è articolata in sei incontri settimanali con professionisti e ricercatori, itinerari in città e una mostra organizzata su un doppio binario adulto-bambino.



CATANIA

All'ombra dell'Etna la Tari più alta d'Italia

A Catania i cittadini pagano la Tari più alta d'Italia. Lo sottolinea il consueto report annuale di Cittadinanzattiva sui rifiuti urbani, che segnala anche come, nel 2025, la spesa media nazionale per la gestione dei rifiuti urbani sia pari a 340 euro all'anno, quindi in aumento del 3,3% rispetto al 2024. Catania è il capoluogo di provincia dove si spende di più, 602 euro; Cremona quello più economico con 196 euro in media a famiglia. Le tariffe crescono – in misura differente – in tutte le regioni, ad eccezione di Molise, Valle d'Aosta e Sardegna, e in ben 95 dei 110 capoluoghi di provincia. Le regioni più economiche sono il Trentino-Alto Adige (224 €), la Lombardia (262 €) e il Veneto (290 €), mentre le più costose restano la Puglia (445 €), la Campania (418 €) e la Sicilia (402 €).



In crescita ovunque anche la raccolta differenziata, che nel 2023 si attesta al 66,6% dei rifiuti prodotti (era il 65,2% nel 2022). Restano marcate le differenze territoriali, con il Nord dove la spesa media si attesta sui 290 euro l'anno e una raccolta differenziata che raggiunge il 73% dei rifiuti prodotti. Segue il Centro dove le famiglie spendono in media 364 euro, mentre si differenzia il 62% dei rifiuti, mentre è sempre fanalino di coda il Sud con una spesa media di 385 euro l'anno e una raccolta differenziata ferma al 59%.

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 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

SUPERBONUS SOTTO LALENTE DELLA CASSAZIONE: LA PAROLA ALLE SEZIONI UNITE

Le ordinanze della Suprema Corte nn. 37421 e 37423 chiariscono che, in materia di Superbonus, la truffa potrebbe configurarsi già con la creazione e la cessione di un credito d'imposta fittizio, anche senza il suo utilizzo. Un orientamento che rafforza i controlli e impone maggiore attenzione nella gestione dei bonus edilizi.

Le ordinanze della Cassazione n. 37421/25 e 37423/25 chiariscono che, in materia di Superbonus, la truffa può configurarsi già con la creazione e la cessione di un credito d'imposta fittizio, anche senza il suo utilizzo. Un orientamento che rafforza i controlli e impone maggiore attenzione nella gestione dei bonus edilizi.

La disciplina del Superbonus 110% e gli strumenti della cessione del credito e dello sconto in fattura hanno trasformato le agevolazioni fiscali in crediti fiscali autonomi e trasferibili, indipendenti dalla capacità fiscale del beneficiario. Questa evoluzione, pur facilitando l'accesso ai benefici, ha aperto spazi a frodi basate sulla creazione di crediti inesistenti, spesso collegati a lavori mai eseguiti.

In questo contesto si collocano le ordinanze n. 37421 e n. 37423, relative a indagini su crediti fittizi generati tramite fatture e asseverazioni false e successivamente ceduti a terzi, talvolta a istituti finanziari, senza che vi fosse un effettivo utilizzo in compensazione o riscossione.

La giurisprudenza di legittimità si è divisa sul momento in cui si consuma la truffa aggravata ex art. 640-bis c.p.: secondo un primo orientamento, il reato si perfezionerebbe solo con l'effettivo utilizzo del credito, producendo un danno patrimoniale per l'Erario; secondo un altro, invece, la truffa sarebbe già integrata con la sola creazione del credito inesistente e la sua immissione nel circuito delle cessioni.

Nel rimettere la questione alle Sezioni Unite, la Cassazione ha evidenziato la natura del credito d'imposta da Superbonus come titolo giuridico immediatamente spendibile, dotato di autonoma rilevanza economica. La sua formazione fraudolenta altera il sistema di finanza pubblica, creando un rischio concreto di esborso per lo Stato e compromettendo il

corretto funzionamento del circuito dei crediti fiscali.

Il danno per l'Erario, secondo questa impostazione, non si esaurisce nella perdita di liquidità derivante dalla compensazione, ma comprende anche il pregiudizio legato all'inquinamento del sistema e alla lesione dell'affidamento nei meccanismi di controllo pubblico. Da qui la necessità di anticipare la soglia di tutela penale.

Le ordinanze affrontano anche il problema della qualificazione giuridica della condotta, interrogandosi se la creazione di crediti fittizi integri la truffa aggravata ex art. 640-bis c.p. o l'indebita percezione di erogazioni pubbliche ex art. 316-ter c.p., fattispecie residuale priva di artifici o raggiri.

Il rinvio alle Sezioni Unite si giustifica per l'impatto sistemico della questione, che incide anche sulle misure patrimoniali, come il sequestro per equivalente e la confisca. Le SS.UU. dovranno stabilire se la rilevanza penale della condotta dipenda dall'effettivo utilizzo del credito o possa essere anticipata alla sua illegittima creazione e cessione.

Le ricadute pratiche sono significative anche in ambito condominiale: l'amministratore, pur non rispondendo automaticamente delle frodi altrui, opera in un contesto che richiede particolare attenzione nella verifica delle procedure, della documentazione e nella scelta dei professionisti. Il Superbonus emerge così come un settore ad alto rischio, caratterizzato da controlli stringenti.

In attesa della decisione definitiva delle Sezioni Unite, la Cassazione ha già tracciato un orientamento rilevante. La sentenza n. 45868/2024 ha affermato che la truffa aggravata si perfeziona con la creazione fraudolenta del credito e la sua cessione, indipendentemente dal successivo utilizzo.

Secondo tale impostazione, è sufficiente la potenziale monetizzazione del credito inesistente per configurare un danno per lo Stato, superando le precedenti interpretazioni che individuavano il momento consumativo solo nella compensazione o nella riscossione. Se confermato, questo orientamento rafforzerà ulteriormente il presidio penale a tutela del sistema dei bonus fiscali.

*Avv. Paola Pellegrini
Dr.ssa Roberta Odoardi
Consulenti Legali A.N.A.M.M.I.*

Assillato dalle troppe responsabilità?

LA POLIZZA RC PROFESSIONALE FORNITA DALL'A.N.AMM.I. È LA RISPOSTA

POLIZZA GRATUITA

da attivare annualmente
a cura del socio PROFESSIONAL

La polizza prevede:

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

Protetti bene si lavora meglio

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

N.B. Titolo essenziale per la copertura di 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



Sede Nazionale

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

Email

anammi@anammi.it

Telefono

06 55 27 23 23 r.a.

La documentazione non va spedita a casa del condòmino

Con la sentenza numero 8135, depositata lo scorso 19 settembre, il Tribunale di Napoli ha stabilito un principio che farà discutere: non

esiste alcun obbligo di spedire la documentazione a casa del condòmino richiedente.

Il caso di specie riguardava la pretesa di un singolo condòmino che aveva intimato al proprio amministratore non solo di prendere visione, ma di ricevere tramite spedizione una mole di documenti contabili e amministrativi. Il

Tribunale, respingendo tale impostazione, ha chiarito che sebbene il diritto all'informazione sia sacrosanto, le modalità di esercizio non possono trasformarsi in un abuso o in un aggravio ingiustificato per la gestione comune.

La sentenza 8135/2025 diventa così un manuale operativo per comprendere fin dove può spingersi la richiesta del proprietario e dove inizia, invece, la libertà del professionista di organizzarsi come vuole.



Mappe catastali: servizio online aperto a tutti

Con il nuovo servizio di consultazione delle mappe catastali dell'Agenzia delle Entrate, la consultazione via web dei fogli di mappa catastale è gratuita e aperta a tutti, non solo ai professionisti accreditati. Per architetti, ingegneri, geometri e tecnici, questo significa poter accedere in modo diretto alla cartografia catastale ufficiale, in formato digitale e georeferenziato, senza passare da canali intermedi o servizi a pagamento, salvo i casi

in cui i fogli non siano ancora disponibili online. Il nuovo servizio si inserisce nel percorso di sviluppo e rafforzamento dei servizi digitali previsto dal Dlgs n. 1/2004, in continuità con le funzionalità rese disponibili su Sister dal luglio 2024 per l'utenza convenzionata (Enti, PA, tecnici).

Alla voce "Consultazione dei fogli di mappa catastale" si accede tramite le credenziali di identità digitale, come Spid, CIE e CNS.

Nella home page del servizio è disponibile anche un manuale utente, con le indicazioni operative.



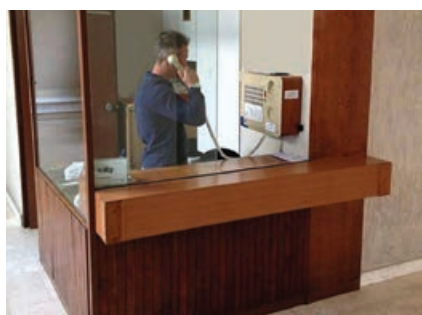
Nuovo contratto per i portinai

Nuovo contratto di lavoro per i portieri di condominio. Il 30 ottobre è stata infatti firmata l'ipotesi di Accordo per il rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro

per i dipendenti da proprietari di fabbricati, stipulato tra la Confedilizia e i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltucs. Contratto che riguarda circa 40.000 lavoratori tra cui i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti da proprietari di fabbricati. La parte normativa sarà in vigore dal 1° novembre 2025, mentre la parte economica a partire dal 1° gennaio 2026. Tra le novità, si segnalano la previsione di una nuova specifica indennità per il servizio di ricezione e con-

segna delle chiavi delle abitazioni locate negli stabili; l'affidamento ai portieri della manutenzione ordinaria degli spazi a verde.

Inoltre è stato redatto un modello di ordine di servizio che il datore di lavoro può utilizzare per dare precise indicazioni al portiere, per esempio, sull'orario della giornata in cui ritirare e distribuire i pacchi e sulla priorità o meno di tale mansione rispetto allo svolgimento delle altre mansioni a lui affidate.



VOLATILI INDESIDERATI: PREVENIRE È MEGLIO CHE RIPARARE

Piccioni in condominio: obblighi e responsabilità

Chi amministra un condominio sa bene che la presenza dei piccioni può trasformarsi in un vero problema: sporczia su cornicioni e balconi, danni ai materiali edili causati dal guano corrosivo, e rischi per la salute legati alla proliferazione di parassiti e batteri.

L'articolo 1130, n. 4, c.c. attribuisce all'amministratore l'obbligo di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio". Sotto questo profilo, l'adozione di misure per allontanare i piccioni, come reti, spuntoni, sistemi a ultrasuoni o altri dissuasori, può essere considerata un intervento conservativo, volto a prevenire il deterioramento di facciate, tetti e grondaie e a tutelare l'igiene degli spazi comuni. Tuttavia, l'amministratore resta un organo esecutivo e non decisionale e poiché l'installazione di dissuasori per volatili non rientra nella manutenzione ordinaria, l'intervento deve di norma essere deliberato dall'assemblea, che ne approva la spesa e la relativa ripartizione. Eccezione alla regola è quando l'amministratore può agire senza attendere il voto assembleare, nell'ordinare lavori straordinari "che rivestano carattere urgente", purché poi riferisca nella

prima assemblea utile (art. 1135, co. 2 c.c.)

Se l'infestazione di piccioni comporta rischi igienico-sanitari rilevanti o un danno imminente alle strutture, l'intervento urgente è giustificato. In tal caso, l'amministratore dovrà motivare adeguatamente la scelta e documentare l'urgenza con relazioni tecniche o segnalazioni dell'ASL o della Polizia locale.

Qualora l'amministratore segnali la necessità dell'intervento e l'assemblea rifiuti o rinvi la spesa, la responsabilità potrà ricadere sul condominio stesso: se dal guano o dalla presenza dei piccioni derivano danni a terzi (pedoni o veicoli parcheggiati), il condominio può essere chiamato a rispondere civilmente.

Inoltre, la mancata adozione di misure di igiene e sicurezza può comportare sanzioni amministrative da parte dell'autorità sanitaria, soprattutto nei casi di infestazioni prolungate. È richiesto, quindi, all'amministratore di valutare tempestivamente la gravità della situazione, informare i condòmini, proporre soluzioni tecniche adeguate e, nei casi urgenti, intervenire nell'immediato.

A cura della Redazione

www.detergo.me

DE TERGO

• Disinfestazioni e Derattizzazioni •



☎ 800.035.111

☎ 06.83.934922

☎ 351 9667493

@ info@detergo.me

📍 via Andrea Millevoi, 8
00178 Roma

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 Perblaneta (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.

Amministratore di condominio e privacy: una mappa finalmente più chiara

Per anni, nel lavoro quotidiano degli amministratori di condominio, la privacy è stata una bussola poco affidabile. Il nodo centrale era sempre lo stesso: **che ruolo ha davvero l'amministratore nel trattamento dei dati personali?** L'intervento recente del Garante per la protezione dei dati personali prova a rimettere ordine, offrendo una lettura più aderente alla realtà.

Non esiste un solo ruolo valido per tutte le situazioni. Questa è la svolta. L'amministratore non è automaticamente "responsabile del trattamento" per conto del condominio, né sempre titolare. Il suo inquadramento varia in base alle attività svolte e alle decisioni su finalità e mezzi del trattamento.

Quando l'amministratore agisce su mandato dell'assemblea, eseguendo delibere che stabiliscono come e perché trattare i dati, ad esempio per l'attivazione di un impianto di videosorveglianza o di un portale condominiale, **opera come responsabile del trattamento**. In questi casi il condominio resta titolare e l'amministratore agisce "per suo conto".

Diverso è il caso delle attività che la legge impone direttamente all'amministratore: gestione dell'anagrafe condominiale, tenuta dei registri, convocazione dell'assemblea, conservazione dei documenti, adempimenti fiscali e gestione ordinaria delle parti comuni. **Qui le finalità sono fissate dal codice civile e dalla normativa di settore, e l'amministratore agisce come titolare autonomo, con responsabilità diretta e autonomia organizzativa.**



Un capitolo a parte riguarda la **videosorveglianza**. Il Garante chiarisce che l'installazione richiede una delibera assembleare con maggioranza qualificata, l'indicazione puntuale delle finalità, la delimitazione delle aree riprese alle sole parti comuni e la definizione di tempi di conservazione proporzionati. È inoltre necessario individuare chi

può accedere alle immagini e, se l'amministratore gestisce operativamente l'impianto, formalizzarne la nomina a responsabile del trattamento.

Nel complesso, il documento del Garante si propone come una guida post-GDPR per il mondo condominiale: un invito a leggere privacy e diritto civile come sistemi coordinati. Per gli amministratori significa una compliance più consapevole, fatta di scelte calibrate sul ruolo effettivamente svolto.



VERY[®] FAST PEOPLE
SERVIZI PER IL CONDOMINIO

AL SERVIZIO DELL'**AMMINISTRATORE** PER UNA GESTIONE PIÙ SEMPLICE E SICURA DEL **CONDOMINIO**.

 **800 035452**

WWW.VERYFASTPEOPLE.IT

ASCOLTA **La PORTINERIA**
UN PODCAST DI VERY FAST PEOPLE 

FURTO NEGLI SPAZI CONDOMINIALI: LA TUTELA DEVE ESSERE LA STESSA DELLE SINGOLE ABITAZIONI

Una recente pronuncia della Corte costituzionale sottolinea come l'androne o il pianerottolo sono costituiti a servizio e protezione delle private dimore ubicate nell'edificio: di conseguenza, non sono liberamente accessibili al pubblico, ma solo a chi vi è legittimato. Per questa ragione, il furto avvenuto in questi luoghi merita la stessa severità di quello commesso nel domicilio privato.

Rubare negli spazi comuni del condominio è come rubare in una singola abitazione. Lo ha chiarito la Corte costituzionale con la sentenza n. 193, depositata il 22 dicembre 2025. In pratica, le parti comuni dell'edificio condominiale, come l'androne, le scale o i pianerottoli, sono da considerarsi pertinenze funzionalmente connesse alle singole abitazioni e, come tali, meritevoli della stessa tutela penale rafforzata prevista per il domicilio, ai sensi dell'art. 624-bis c.p.. La Corte richiama i precedenti giurisprudenziali della

Cassazione, secondo cui il luogo di privata dimora non rileva tanto per la sua consistenza materiale, quanto per il suo essere "*proiezione spaziale della persona, cioè ambito primario e imprescindibile alla libera estrinsecazione della personalità*". In questa prospettiva, anche gli spazi comuni del condominio "*sono costituiti a servizio e protezione delle private dimore ubicate nell'edificio*" e non sono liberamente accessibili al pubblico, ma solo a chi vi è legittimato.

Inoltre, la Corte sottolinea che il legislatore ha inteso punire con maggiore severità chi, per commettere un furto, si introduce in un luogo abitativo o nelle sue immediate pertinenze, accettando il rischio di un contatto diretto con la vittima. Questo elemento di pericolosità non si attenua quando il furto avviene in un'area comune del condominio. Da qui l'estensione coerente del trattamento sanzionatorio anche alle parti comuni. In sintesi, la sottrazione di beni lasciati negli spazi condominiali incide direttamente sulla sicurezza dell'abitare e sull'inviolabilità del domicilio.

A cura della Redazione



In un condominio un condomino ha posato in facciata due macchine condizionatore e diverse canaline. La valutazione dell'estetica del fabbricato viene effettuata dall'assemblea con quale maggioranza? Il regolamento non vieta la posa di impianti di condizionamento, vieta la modifica della cosa comune che leda il decoro del condominio. Ma chi lo valuta il decoro del condominio? Come posso comportarmi?

Il decoro architettonico non è una nozione puramente estetica o soggettiva, ma un concetto giuridico definito dalla giurisprudenza come l'armonia dell'aspetto esteriore dell'edificio, anche in assenza di particolare pregio. Si tratta di un bene comune tutelato dall'ordinamento.

La valutazione di un'eventuale lesione al decoro è, innanzitutto, oggettiva: non spetta solo all'assemblea, ma - in caso di contestazione - al giudice. Tuttavia, in ambito condominiale l'assemblea può esprimersi sull'opportunità e sulla compatibilità dell'intervento, anche in termini di rispetto del decoro.

Valutare se il condizionatore e le canaline alterano l'armonia della facciata in modo oggettivo (visibilità, disomogeneità rispetto ad altri elementi, colore, dimensioni) non è semplice, soprattutto se non sono le prime presenti sulla facciata condominiale. Se l'assemblea riconosce la violazione del decoro, intima al condòmino il ripristino, con termine. In mancanza di adempimento, valuta l'avvio di un ricorso all'Autorità per il ripristino giudiziale. Sarà opportuno informare i condòmini che, salvo la presenza di divieti espressi nel regolamento, l'installazione dei condizionatori, specie se con canaline per coprire i tubi e minimizzare l'impatto visivo, è considerata normale evoluzione tecnologica e funzionale dell'abitare. Pur comprendendo le perplessità di alcuni condòmini, è opportuno ricordare che un'azione legale presuppone un'effettiva lesione del decoro architettonico, non solo una soggettiva percezione. Un eventuale giudizio avrebbe costi rilevanti e un esito incerto. Sarebbe opportuno valutare soluzioni conciliative e per il futuro criteri regolamentari.



In un condominio, una grande vetrata fissa sul tetto, situata nell'appartamento all'ultimo piano, è da considerarsi parte privata - come un lucernario - o parte comune, dato che non è apribile?



La vetrata descritta (fissa, non apribile, ampia, integrata nel tetto) non può essere considerata un serramento privato come una finestra tipo Velux. Trattandosi di un elemento integrato nella copertura, la vetrata è presumibilmente parte comune ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c., che include i tetti tra le parti comuni dell'edificio.

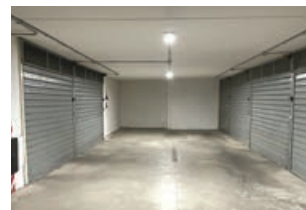
Anche se serve a illuminare solo un'unità, ciò non ne esclude la natura condominiale, se è parte integrante del tetto. L'utilità per un solo appartamento non comporta automaticamente la proprietà esclusiva, salvo che esista un titolo contrario (es.

atto di compravendita o regolamento approvato all'unanimità). Le spese per eventuali infiltrazioni causate da difetti della vetrata sono a carico, quindi, del condominio, a meno che non si dimostri che l'infiltrazione è dovuta a modifiche, incuria o manomissioni da parte del proprietario dell'unità sottostante.



Amministro un condominio di soli box che non è attualmente fornito di assicurazione. sono obbligato come amministratore ad avere una polizza assicurativa del condominio? Il regolamento non ne fa menzione.

In base all'attuale normativa, non esiste un obbligo legale per i condòmini di stipulare una polizza assicurativa a copertura dei rischi dell'edificio. La stessa L. n. 220/2012 non ha introdotto alcun obbligo assicurativo in tal senso. Tuttavia, anche in assenza di un obbligo di legge o di una previsione nel regolamento, l'assemblea condominiale può deliberare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. la stipula di una polizza a beneficio del condominio. Del resto, l'amministratore non è tenuto a stipulare autonomamente una polizza assicurativa per conto del condominio, salvo che vi sia una espressa delibera assembleare o una clausola regolamentare vincolante.





Un'agenzia assicurativa è proprietaria di un'unità nel mio condominio. Sostiene di non dover contribuire alla spesa della polizza globale fabbricato perché, secondo la loro associazione di categoria, le agenzie assicurative sono esentate. È vero?

La pretesa del condòmino non ha alcun fondamento. L'art. 1123, co. 1, c.c. stabilisce che tutte le spese necessarie per la conservazione e i servizi comuni, compresa la polizza assicurativa, devono essere sostenute da tutti i condòmini in proporzione ai propri millesimi, salvo diversa convenzione contrattuale o accordo unanime. La polizza tutela l'intero edificio, compresa l'unità dell'agenzia assicurativa, che ne beneficia come gli altri condòmini. Il premio assicurativo va quindi ripartito secondo i millesimi di proprietà.



L'amministratore può agire per decreto ingiuntivo, su richiesta dei condòmini, per il recupero di quote arretrate riferite a esercizi precedenti, anche se non documentate con certezza a causa della perdita di dati da parte dei precedenti amministratori?

L'amministratore può chiedere un decreto ingiuntivo solo per quote approvate dall'assemblea e basate su un bilancio chiaro e documentato. Se i crediti derivano da passività pregresse non comprovate, mancano i requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità. L'approvazione assembleare non sana irregolarità contabili, e un decreto basato su voci generiche potrebbe essere rigettato. È prudente valutare con un legale l'eventuale opposizione del condòmino e considerare soluzioni alternative come diffida o mediazione.



Se un ospite entra regolarmente in un condominio privato con autorizzazione, ma poi esce a piedi lasciando l'auto all'interno e ignorando il richiamo del vigilante, si configura il reato di violazione di proprietà privata o solo un illecito regolamentare?

Nella situazione descritta non si configura un reato, poiché l'ingresso è avvenuto con autorizzazione e non vi è stata un'occupazione abusiva. Affinché si possa parlare di reato, devono ricorrere condizioni più gravi come l'accesso con inganno o frode, il rifiuto esplicito di uscire nonostante diffide chiare da parte di soggetti legittimati condotte ostili o invasive. La condotta posta in essere rappresenta un illecito privatistico, sanzionabile internamente secondo il regolamento condominiale, con eventuali richiami al condòmino ospitante e sanzioni ex art. 70 disp. att. c.c. in caso di recidiva.



Per eseguire i lavori di eliminazione della bocca tarata e installazione dei contatori singoli, approvati in assemblea, l'amministratore deve firmare un contratto con la ditta o è sufficiente il preventivo approvato e firmato, con le modalità di pagamento indicate, per essere valido ai fini di legge?

Per l'esecuzione dei lavori di eliminazione della bocca tarata e installazione dei contatori singoli, se l'assemblea ha approvato il preventivo con importo, lavori e modalità di pagamento, l'amministratore non è obbligato a stipulare un contratto scritto: il preventivo approvato e firmato vale come accordo vincolante tra condominio e impresa. Tuttavia, per maggiore tutela e chiarezza, è sempre consigliabile redigere un contratto d'appalto che richiami il preventivo e definisca tempi, modalità d'esecuzione, penali, garanzie e responsabilità, così da evitare contestazioni future.

EFFICIENZA ENERGETICA IN AUMENTO GRAZIE AGLI INCENTIVI FISCALI

Secondo l'ultimo rapporto ENEA, la qualità del patrimonio immobiliare è molto migliorata, e si conferma l'orientamento a favore delle fonti rinnovabili, della domotica e delle soluzioni ibride. Sostituzione dei serramenti e pompe di calore le tecnologie più richieste. Determinanti si sono rivelati gli incentivi nella politica nazionale sull'efficienza energetica.

Cresce la qualità energetica del patrimonio immobiliare italiano, sempre più orientato verso l'adozione di soluzioni a basso impatto ambientale e alle fonti rinnovabili. È il quadro che emerge dall'ultimo rapporto dell'ENEA sulle detrazioni fiscali e l'efficienza energetica, giunto alla sua 17ma edizione.

L'analisi non si limita al contesto nazionale: la prima parte del Rapporto è dedicata al quadro comunitario e alle nuove politiche di efficienza energetica derivanti dal pacchetto Fit for 55 e dalla revisione della Direttiva (UE) 2024/1275 – la cosiddetta Direttiva Case Green (EPBD IV) – che gli Stati membri dovranno recepire entro il 29 maggio 2026. Inoltre, nel contesto italiano, ENEA e Comitato Termotecnico Italiano (CTI) partecipano alla Concerted Action EPBD, piattaforma europea di confronto tecnico-normativo che coordina l'applicazione delle direttive negli Stati membri.



Vediamo in dettaglio le statistiche sull'efficienza energetica. I dati 2024 si basano sulle schede tecniche trasmesse a ENEA dai professionisti e dai contribuenti, attraverso i portali bonusfiscali.enea.it e detrazionifiscali.enea.it, in relazione a Ecobonus, Bonus Casa, Bonus Facciate e Superbonus.

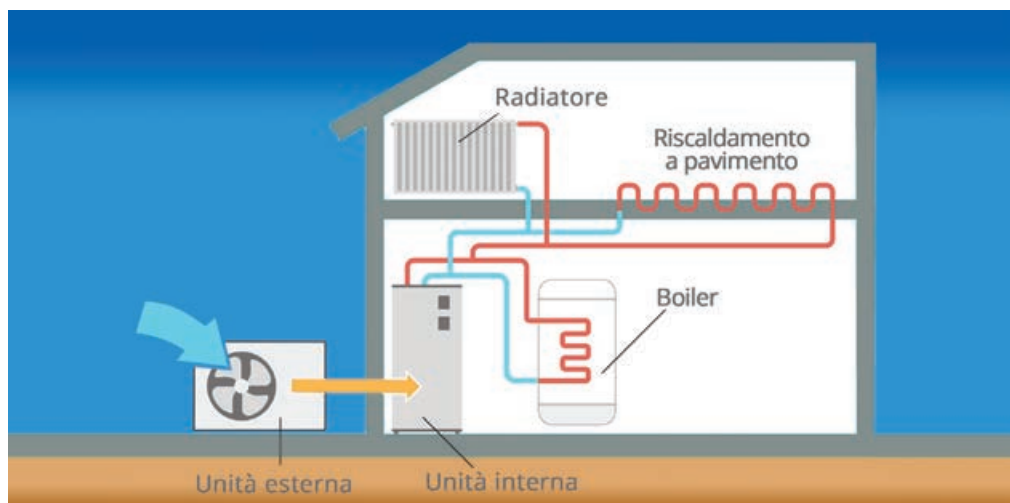
Nel corso del 2024 sono stati trasmessi all'agenzia quasi 2 milioni di interventi di riqualificazione energetica e utilizzo di fonti rinnovabili, per un investimento complessivo di circa 28 miliardi di euro. La stima dei risparmi energetici annuali supera i 3.600 GWh/anno, pari a un taglio di circa 1,2 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Mtep) e a una riduzione delle emissioni di CO₂ di oltre 3,4 milioni di tonnellate.

Dal punto di vista delle agevolazioni, il SuperEcobonus ha inciso per circa il 45% della spesa complessiva, trainato ancora dagli interventi condominiali avviati negli anni precedenti, mentre l'Ecobonus tradizionale ha rappresentato il 32%, con una prevalenza di interventi su serramenti, pompe di calore e caldaie a condensazione. Il Bonus Casa ha coperto il 20%, confermandosi la misura più diffusa tra le famiglie per gli interventi di medio-piccola entità, mentre il Bonus Facciate ha ormai un'incidenza residuale, con interventi chiusi e rendicontati.

Il documento sottolinea la crescita dell'integrazione tra fonti rinnovabili e sistemi di accumulo, in particolare nel settore residenziale, dove oltre il 60% delle installazioni di impianti fotovoltaici è avvenuto in combinazione con sistemi di climatizzazione ad alta efficienza.

Sul fronte delle tecnologie impiegate, al primo posto figura la sostituzione di infissi, che rappresenta circa il 35% degli interventi totali, seguita dall'installazione di pompe di calore per riscaldamento (24%), dalla coibentazione delle pareti opache e coperture (18%), e dagli impianti fotovoltaici e solari termici (14%).

Si conferma, insomma, la tendenza verso un miglioramento complessivo della qualità energetica del costruito, con una crescente adozione di materiali isolanti a basso impatto ambientale, sistemi domotici per la gestione dei consumi e tecnologie digitali per il monitoraggio delle prestazioni. In questo contesto, l'adozione di tecnologie digitali e materiali sostenibili rappresenta non solo un'evoluzione tecnica, ma una condizione necessaria per il raggiungimento dei nuo-



vi standard europei di prestazione energetica.

Dal punto di vista territoriale, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna e Lazio concentrano quasi la metà degli investimenti nazionali, seguite da Piemonte e Toscana. Il settore edilizio, nel suo complesso, ha generato un indotto occupazionale stimato in oltre 400.000 unità equivalenti, tra progettazione, installazione e produzione di componenti.

In ultima analisi, il Rapporto ENEA 2025 dimostra

con chiarezza che le detrazioni fiscali restano lo strumento principale della politica di efficienza energetica nazionale. La sfida per i prossimi anni consiste nel consolidare un sistema di incentivi più stabile, prevedibile e capace di accompagnare l'Italia nella piena transizione verso edifici a emissioni quasi nulle.

*Dr.ssa Silvia Cerioli
Ufficio Stampa 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

IL PIANEROTTOLO: SPAZIO COMUNE O ZONA FRANCA?

Il pianerottolo non è “di nessuno”: salvo titolo contrario, è parte comune dell’edificio ai sensi dell’art. 1117 c.c. e non può essere occupato stabilmente o trasformato per uso esclusivo di un condòmino. Ognuno può servirsene, ma non occuparlo. Vietati mobili o arredi fissi senza l’autorizzazione dell’assemblea.



Molti condòmini ritengono che il pianerottolo davanti alla porta d'ingresso sia “di nessuno”. Invece, rientra fra le parti comuni e, come tale, non può essere occupata liberamente con vasi, scarpieri, tappeti o altri oggetti, salvo consenso espresso dell’assemblea condominiale o di un regolamento condominiale. Per la Cassazione non è consentito mettere mobili sul pianerottolo. Il giudizio di cui all’ordinanza n. 16934/23 trae origine dalla domanda con la quale proprietario di due unità immobiliari, aveva convenuto in giudizio alcuni proprietari di unità immobiliari, per sentire accertare l’illegittimità della installazione nei pianerottoli della scala di mobili ad uso esclusivo dei proprietari stessi e ottenere il ripristino dello stato dei luoghi “quo ante”. La Corte d’appello di Palermo, in riforma della sentenza di primo grado che aveva dichiarato inammissibile la domanda, accolse parzialmente l’appello proposto e condannò i convenuti a rimuovere mobili e similari collocati nel corpo delle scale a loro esclusivo. Dalla CTU era, infatti, emerso che gli originari convenuti avevano trasformato di fatto il pianerottolo in modo permanente e tale da impedire un pari uso degli altri condòmini. Da ciò discende che, salvo i casi in cui sia di proprietà di un condòmino, il pianerottolo è generalmente inteso come uno spazio comune ai sensi dell’art. 1117 c.c., e quindi in quanto tale non può essere utilizzato privatamente e deve essere gestito in modo che tutti i residenti lo possano usare allo stesso modo, al pari degli altri spazi comuni del condominio. Ad esempio, è consentito mettere sul pianerottolo un portaombrelli che non ostacoli il passaggio, ma non lo si può occupare con

dei mobili o per parcheggiare la propria bicicletta. La Cassazione con l’ordinanza n. 32057/2021 ha chiarito che il pianerottolo resta parte comune ai sensi dell’art 1117 c.c. anche laddove un condòmino vi abbia costruito un manufatto utilizzando così il pianerottolo per una utilità propria. In tal senso *“Il diritto di condominio sulle parti comuni dell’edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l’esistenza dell’edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all’uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall’art. 1117 c.c., che contiene un’elencazione non tassativa, ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all’uso o al godimento di una parte dell’immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull’attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario (Cass. 17993/2010). Nello stesso tempo è stato chiarito che l’utilità particolare che un condòmino possa trarre da un bene compreso nell’elenco di cui all’art. 1117 c.c. non incide sulla destinazione tipica del bene stesso e sullo specifico nesso di accessorietà all’edificio condominiale.”*

Un pianerottolo non può quindi diventare un ripostiglio e, di conseguenza, non potrà essere “arredato” con armadi e mobili, né essere scambiato per una serra in cui vengono “accumulate” piante di ogni tipo. La sistemazione di mobili o oggetti voluminosi sul pianerottolo è quindi vietata.

Ciò non significa che il pianerottolo debba restare spoglio. L’art. 1102 c.c. consente a ciascun condòmino di farne uso, purché non se ne alteri la destinazione d’uso - che resta quella di permettere il passaggio e l’accesso alle unità immobiliari - e non si leda il diritto degli altri a fare lo stesso. Pertanto, è ammesso posizionare piccoli oggetti come uno zerbino, un portaombrelli o un vaso ornamentale, purché non ostacolino il transito né diano l’impressione di una privatizzazione dello spazio. Sono invece da escludere, salvo autorizzazione, armadi, scaffalature, fioriere ingombranti o biciclette. Spesso è il regolamento di condominio a stabilire cosa si può o non si può fare. Alcuni vietano espressamente il deposito di oggetti nei corridoi o l’installazione di arredi sui pianerottoli. Altri impongono semplicemente di mantenere il decoro nelle zone comuni. Tali regole, se contenute in un regolamento contrattuale allegato all’atto di compravendita o approvato all’unanimità, sono vincolanti anche per i nuovi acquirenti.

S.T. SERVICE srl

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'intervento 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.

Sede
Via A. Bennicelli, 12/12a - 00151 Roma

Email
stserviceroma@gmail.com

Telefono
06.89.68.98.26

Assistenza Fiscale per Amministratori di Condominio A.N.AMM.I.

Un servizio di assistenza fiscale completo, dedicato agli amministratori di condominio associati A.N.AMM.I., progettato per semplificare gli adempimenti e garantire la piena conformità alla normativa vigente.

Il servizio copre integralmente la gestione fiscale del condominio: fatturazione elettronica, modelli F24, Certificazioni Uniche, Modello 770 e conservazione digitale dei documenti a norma di legge. Tutta la documentazione è consultabile online tramite accesso riservato. Sono inoltre comprese le pratiche relative alle detrazioni fiscali per gli interventi edilizi, la registrazione dei contratti di locazione e il versamento delle imposte dovute.

Un unico punto di riferimento, meno incombenze operative e maggiore serenità: l'amministratore deve solo comunicare le scadenze di pagamento, mentre la gestione fiscale è affidata a professionisti qualificati del settore.

Per info: 06 55272323

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.	MENEHINI	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
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