



**Cambiare il colore
degli infissi non viola
il decoro architettonico**

**Per il condòmino disabile
va sempre riservato il
posto auto in condominio**



**Gli imbotti delle finestre
in condominio presenza
silenziosa ma importante**

**Impianto di autoclave:
proprietà spese
e garanzie di sicurezza**



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.

Editoriale

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



AMMINISTRATORI ALL'AVANGUARDIA GRAZIE ALLA FORMAZIONE ANAMMI

L'ANAMMI riparte dalla formazione. Corsi base e aggiornamento periodico sono, da sempre, un pilastro della nostra attività e, anche per la campagna 2025-26, rappresenteranno un momento importante, con alcune novità pensate per venire incontro alle esigenze dei nostri soci.

Dalla scorsa primavera, stiamo sperimentando con successo i seminari in presenza. Il Covid ha accelerato la digitalizzazione anche nel mondo dell'amministrazione condominiale, e l'Associazione ha quindi puntato sull'aggiornamento online, essenziale per poter esercitare la professione di amministratore, secondo il dettato del DM 140 del 2014. Come amiamo dire in ANAMMI: niente aggiornamento, niente lavoro.

Con l'autunno, insomma, ripartirà la formazione periodica, che per legge è fissata in 15 ore concretamente effettuate entro il 9 ottobre di ogni anno. Inoltre, dalla scorsa primavera, proponiamo con successo una serie di eventi formativi, con l'obiettivo di offrire agli associati la possibilità di approfondire "dal vivo" una serie di temi significativi. Vedersi in presenza, quando si parla di argomenti molto articolati, implica la possibilità di uno scambio di idee più ampio e di studiare con maggiore efficacia questioni complesse. Le tematiche, di cui ci occuperemo nei prossimi mesi, scelte parlano da sole. Affronteremo l'analisi delle acque destinate al consumo umano (D. Lgs. n. 102/2025), uno dei compiti dell'amministratore condominiale che comportano forti responsabilità per il professionista, in qualità di gestore della distribuzione idrica interna. Di grande attualità anche il seminario dedicato alle stazioni di ricarica in condominio, in tempi di auto elettrica. Il digitale domina la scena anche nei seminari: lo dimostrano gli incontri dal titolo "Come usare l'AI per dominare la complessità senza farsi dominare" e "Digitalizzazione e ottimizzazione dei processi".

Accanto alle problematiche più contemporanee, l'ANAMMI presenta approfondimenti anche su temi più "quotidiani", come la gestione delle telecamere in condominio, che è ormai una costante del curriculum di ogni professionista serio.

Tanta attenzione alla parte formativa aiuta il professionista a mantenersi al passo con i tempi, come richiesto dal mercato. A confermare la bontà di questa linea decisa dall'ANAMMI, anche un monitoraggio svolto al nostro interno qualche mese fa. La rilevazione tra i nostri soci ha registrato la crescita costante di laureati (soprattutto ingegneri e architetti) e diplomati in discipline tecniche, che scelgono l'attività di amministratore condominiale, iscrivendosi alla nostra Associazione. Un motivo in più per puntare sul rafforzamento e l'aggiornamento delle competenze dei nostri associati.

Sommario

CondominiOggi

- EDITORIALE: Amministratori all'avanguardia grazie alla formazione ANAMMI <i>del Presidente Giuseppe Bica</i>	1
- Cambiare il colore degli infissi non viola il decoro architettonico <i>di Ida Cecili</i>	3
- Quale ruolo per il rappresentante del supercondominio? <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	4
- Ascensore esterno e diritto di veduta la Cassazione fa chiarezza <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	6
- Edifici sempre più alti ascensori sempre più smart <i>a cura della Redazione</i>	8
- Morosi: chi è legittimato a fornire la lista? <i>a cura della Redazione</i>	12
- Gli imbotti delle finestre in condominio presenza silenziosa ma importante <i>di Roberta Odoardi</i>	14
- Condominio e case private fanno crescere l'immobiliare italiano <i>a cura della Redazione</i>	16
- Spazi condivisi e tempo libero: così il condominio diventa comunità <i>a cura della Redazione</i>	20
- Solidarietà sì ma limitata nel tempo <i>di Roberta Odoardi</i>	24
- Impianto di autoclave: proprietà spese e garanzie di sicurezza <i>a cura dell'Ufficio Legale ANAMMI</i>	28

Rubriche:

Il parere del legale: Per il condòmino disabile va sempre riservato il posto auto in condominio	10
Assonews	18
Notizie Flash	22
Il consulente risponde	26
Lo sapevate che: Giardino privato: quando è lecita l'occupazione?	30

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

CondominiOggi

Portavoce ufficiale dell'A.N.AMM.I. Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili
ANNO XXXI - n. 142 2025

Direttore Responsabile: Rita Serafini

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

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

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

Concessionaria Pubblicità:

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

E-mail: condominioggi@anammi.it

Responsabilità:

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

CAMBIARE IL COLORE DEGLI INFISSI NON VIOLA IL DECORO ARCHITETTONICO

Confermando l'orientamento della giurisprudenza, una recente sentenza del Tribunale di Lecce ha escluso che l'intervento sia lesivo dell'estetica dell'immobile, perché la facciata era già stata oggetto di alterazioni.

Il cambiamento del colore degli infissi in condominio non viola la regola del decoro architettonico.

È quanto afferma una recente sentenza del tribunale di Lecce - la n. 3263 del 30 giugno scorso - che ha pure chiarito a quali condizioni la sostituzione degli infissi può, invece, ritenersi conforme alla legge, pur in mancanza di uniformità cromatica e, quindi, di aderenza evidente al concetto di decoro. In generale, qualsiasi intervento che alteri l'aspetto esteriore dell'edificio, compromettendone l'armonia visiva, può costituire una lesione del decoro architettonico, con il relativo obbligo di ripristino, a spese del proprietario che ha eseguito la modifica.

Nel caso concreto giunto all'attenzione del giudice pugliese, un condomino, di sua iniziativa, aveva sostituito gli infissi della sua unità immobiliare, modificandone il colore rispetto a quello originario (da marrone a bianco).

Ne erano seguite le lamentele degli abitanti del palazzo, che sostenevano la lesione del decoro architettonico e la violazione di una specifica delibera assembleare. Inoltre, il condomino finito nel mirino degli altri residenti non aveva previamente

informato l'amministratore, né aveva chiesto l'autorizzazione dell'assemblea, onde evitare rischi di disputa legale. In linea generale, qualora si arrivi alla

causa in tribunale, sarà compito del giudice - di volta in volta - valutare se il cambiamento incida in modo evidente e negativo sull'armonia estetica dell'edificio.

Per legge, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, oppure determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In giudizio, il condominio aveva chiesto la cessazione della turbativa e la rimozione degli infissi, ritenuti non conformi e incompatibili con il concetto di decoro.

La controparte ha opposto, però, l'argomento per cui gli infissi sarebbero beni di sua proprietà esclusiva e, al contempo, ha affermato che il regolamento condominiale del caseggiato non disponeva in merito a colore o tonalità degli stessi. Conseguentemente, una delibera dell'adunanza assembleare non può vincolare la scelta cromatica del singolo condomino. Ebbene, per il giudice pugliese - sulla scorta della ricostruzione dei fatti di causa e in base all'effettivo stato dei luoghi - il condomino che aveva installato i nuovi infissi non aveva leso il decoro architettonico.

Appoggiandosi a un orientamento giurisprudenziale consolidato (ad es. Cass. 14992/2012 o Cass. 18350/2013), la motivazione di tale esclusione di responsabilità risiede nel fatto che la facciata risultava già alterata da anteriori opere, effettuate da altri condomini (ad esempio condizionatori posti senza un preciso ordine, oppure tende da sole molto visibili). Contro di esse, peraltro, nessuno si era mai opposto.

Conseguentemente, se l'armonia cromatica era già stata stravolta - scrive il giudice - l'intervento da cui era sorta la disputa non aveva inciso in modo significativo sul decoro architettonico, già in precedenza compromesso. In altre parole, se le alterazioni erano già state tollerate in passato, il condominio non poteva pretendere da un singolo il rispetto delle regole di un decoro ormai deteriorato.

Ida Cecili



QUALE RUOLO PER IL RAPPRESENTANTE DEL SUPERCONDOMINIO?

Questa particolare figura rappresenta i condòmini nella gestione delle parti comuni del supercondominio e nella nomina dell'amministratore.

Deve partecipare alle assemblee e votare in nome e per conto degli amministrati che rappresenta, riferendo poi per il tramite dell'amministratore di condominio

Il Codice Civile, pur non definendo esplicitamente il concetto di "supercondominio," tratta il tema principalmente nell'ambito della disciplina condominiale, in particolare attraverso l'interpretazione degli articoli 1117 e seguenti, integrati dalla giurisprudenza seppur sul tema ancora piuttosto scarsa.

Se mentre l'art. 1117-bis c.c. precisa che le norme sul condominio si applicano anche alle parti comuni "di più edifici o di più unità immobiliari", per identificare il Supercondominio la Cassazione specifica che non è necessario che vi siano più condòmini, essendo sufficiente che vi siano più edifici tra loro connessi: le parti comuni devono risultare, quindi, collegate da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli edifici. (Cass. sent. n. 19939/12).

L'art. 67 disp. att. c.c. regola il ruolo del rappresentante del condominio nelle assemblee di un supercondominio, fornendo una disciplina per la gestione degli interessi collettivi quando più condòmini sono organizzati in una struttura più ampia. Il rappresentante è, infatti, figura designata a partecipare alle assemblee del supercondominio in nome e per conto del condominio di

appartenenza: rappresenta i condòmini nella gestione delle parti comuni del supercondominio e nella nomina dell'amministratore (competenza nelle materie ordinarie). Quanto alla sua nomina, la stessa deve avvenire durante un'assemblea del singolo condominio, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 V° co. c.c. (numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio).

Le sue funzioni principali prevedono la partecipazione alle assemblee del supercondominio, la votazione nelle delibere del supercondominio in nome e per conto dei condòmini che rappresenta e il dovere di riferire agli amministrati, per il tramite dell'amministratore di condominio. Nel caso non venisse nominato, i singoli proprietari non possano partecipare alle assemblee del supercondominio. Questo potrebbe portare a situazioni in cui il condominio non è rappresentato e le decisioni vengono comunque prese dagli altri rappresentanti, anche nell'interesse di quest'ultimo. Il rappresentante ha pieni poteri, in quanto l'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice stabilisce espressamente che "ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto". In ogni caso, egli è tenuto a comunicare l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condòmini all'amministratore di condominio, il quale ne riferisce in assemblea, come previsto dalla normativa sul contratto di mandato.

Poiché la delega è un atto di fiducia, è impensabile che il rappresentante possa a sua volta delegare, ossia trasferire ad altri il suo potere di rappresentanza. Il rappresentante, quindi, o presenza o deve considerarsi assente e il condominio da questi rappresentato si assoggetta alle decisioni dell'assemblea del supercondominio.

Il rapporto tra il rappresentante di un condominio e i condòmini che lo hanno scelto è fondato su un vincolo fiduciario: i condòmini lo hanno nominato in quanto tutelino gli interessi del condo-



minio nell'assemblea del supercondominio. L'art. 67 disp. att. c.c. non prevede espressamente la possibilità di subdelega del rappresentante del condominio nelle assemblee del supercondominio e per le ragioni fin qui esposte, la subdelega deve considerarsi vietata se non diversamente disciplinata da un eventuale regolamento.

Le ragioni per cui la subdelega è, a dir poco, problematica, sono riconducibili alla perdita del controllo decisionale: il rappresentante potrebbe delegare a un soggetto esterno (o meno informato) che non conosce a fondo le dinamiche e gli interessi del condominio che rappresenta. Inoltre potrebbe costituire violazione del mandato fiduciario.

I condòmini potrebbero contestare il comportamento del rappresentante, sostenendo che ha delegato impropriamente un soggetto che non è stato scelto dall'assemblea. L'interpretazione prevalente, quindi, è che, salvo esplicita autorizzazione, la subdelega non sia consentita: il

rappresentante è vincolato a un mandato specifico ricevuto dall'assemblea del condominio e la traslazione del mandato a un terzo, violerebbe il rapporto fiduciario. Piuttosto, l'impossibilità del rappresentante a presenziare le assemblee ordinarie del supercondominio potrebbe essere considerata motivo di revoca dello stesso da parte dell'assemblea del condominio, affinché possa provvedere alla nomina di altro soggetto più disponibile a portare avanti gli interessi della compagine condominiale.

Quanto alla durata del suo incarico, la legge tace. Sebbene non manchino interpretazioni di segno opposto, deve ritenersi che la sua nomina non debba essere circoscritta a una sola assemblea né sottoposta a limiti di tempo: per una gestione più snella del supercondominio, il rappresentante resta tale fino a che non venga sostituito.

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



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

PREVENZIONE, DISINFESTAZIONE E DEBLATTIZZAZIONE

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

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

Il periodo in cui si può intervenire con le Disinfestazioni

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

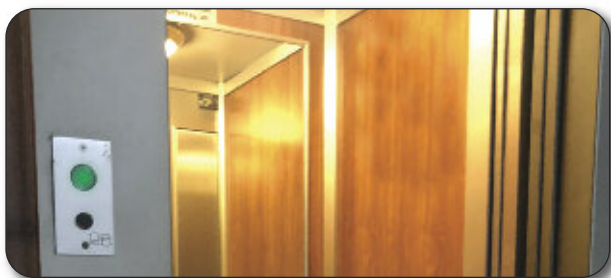
Il periodo in cui si può intervenire con la Deblattizzazione

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

ASCENSORE ESTERNO E DIRITTO DI VEDUTA LA CASSAZIONE FA CHIAREZZA

Una recente sentenza della Suprema Corte afferma che le distanze legali vanno sempre rispettate. In generale, l'installazione dell'ascensore non può compromettere la visuale del vicino.

Oggi l'edilizia punta sempre più all'accessibilità e all'eliminazione delle barriere architettoniche. Tuttavia, è importante considerare anche le conseguenze che questi interventi possono avere sui diritti dei condòmini vicini, che spesso si trovano a subirne gli effetti senza aver voce in capitolo. Su questo delicato equilibrio, si è espressa la Cassazione con la sentenza n. 11930/2025, chiamata a dirimere una controversia insorta a seguito dell'installazione di un ascensore esterno a servizio di un edificio preesistente. La sentenza n. 11930/2025 afferma che un ascensore esterno, anche se privo di autonomia funzionale e assimilabile a un volume tecnico, deve comunque ri-



spettare le distanze legali previste a tutela del diritto di veduta. Quest'ultimo, lungi dall'essere un concetto astratto, garantisce al proprietario una visuale libera oltre i confini della propria proprietà ed è disciplinato dagli artt. 905 e 907 c.c., che impongono limiti alle aperture verso fondi altrui e una distanza minima di tre metri per proteggere privacy, salubrità e valore degli immobili. Ciò che conta, quindi, non è soltanto la funzione dell'impianto, ma l'effettivo impatto che esso ha sui diritti esistenti: seppur manufatto per abbattere le barriere architettoniche, la sua installazione non può compromettere, in modo stabile e concreto, la visuale del vicino.

Nel caso in esame, il Comune installava un ascensore esterno a servizio di una palazzina adiacente a quella di proprietà del ricorrente, il quale, ritenendo compromesso il proprio diritto di veduta e lamentando anche un danno a una grondaia durante l'esecuzione dei lavori, aveva presentato ricorso al Tribunale di Paola.

Se in prima battuta, il Tribunale aveva accolto le opposizioni del ricorrente, ordinando la rimozione dell'ascensore, in seguito aveva revocato tale provvedimento, ritenendo che l'opera non potesse qualificarsi come una nuova costruzione in senso tecnico. La stessa Corte d'Appello di Catanzaro sosteneva tale decisione, escludendo l'esistenza di un diritto di veduta in capo al ricorrente sulla base della distanza già inferiore ai limiti previsti dagli artt. 905 e 906 del c.c. tra le aperture dell'edificio del ricorrente e il fondo vicino. Inoltre, secondo la Corte l'ascensore realizzato dal Comune rientrava nella categoria dei volumi tecnici, non soggetti alle norme sulle distanze tra fabbricati.

La Cassazione, invece, chiarendo che la causa non verteva sulla regolarità formale dell'opera edilizia, ma sulla lesione di un diritto reale esercitato concretamente - la veduta -, ha accolto il ricorso. Secondo la Cassazione, infatti, anche un manufatto leggero e apparentemente secondario può essere qualificato come fabbrica ai sensi dell'art. 907 c.c., se limita stabilmente la visuale. Pertanto, l'ascensore, pur se funzionale e privo di autonomia, deve rispettare le distanze minime quando compromette un diritto di veduta preesistente: non può, quindi, prevalere automaticamente su un diritto reale come quello di veduta, se da esso risulta un ostacolo visivo concreto rilevato da soggetti terzi.

Il rispetto delle distanze tra le costruzioni rappresenta un principio cardine nell'ambito dell'urbanistica e della convivenza civile, in quanto si pone come strumento fondamentale per garantire un equo bilanciamento tra interessi legittimi, ma talvolta confliggenti, dei proprietari confinanti.

Da una parte, infatti, ogni proprietario ha diritto a fruire pienamente e liberamente del proprio immobile, beneficiando di elementi essenziali come la luce naturale, la possibilità di aerazione degli ambienti e una visuale libera da ingombri opprimenti. Questi aspetti, oltre a incidere sulla qualità della vita, sono spesso determinanti anche per il valore stesso dell'immobile.

Dall'altra parte, altrettanto legittimo è il diritto del vicino a vivere nella propria abitazione in condizioni di riservatezza, silenzio e tranquillità, senza essere soggetto a interferenze o invasioni visive e fisiche provenienti da edificazioni troppo ravvicinate. La normativa sulle distanze, pertanto, nasce proprio dall'esigenza di conciliare queste due esigenze, evitando che l'esercizio di un diritto si traduca in una compressione indebita del diritto altrui.

Una corretta osservanza delle distanze legali non risulta essere soltanto un adempimento formale imposto dalla legge, ma anche funzione sostanziale di prevenzione dei conflitti tra vicini,

contribuendo a creare un ambiente urbano armonioso, vivibile e improntato al rispetto reciproco. Tale osservanza, inoltre, si traduce anche in un concreto vantaggio sotto il profilo economico, incidendo positivamente sul valore di mercato degli immobili. Un edificio che rispetta le distanze legali dai confini e dagli edifici adiacenti gode, infatti, di una serie di benefici che ne accrescono l'attrattiva e la desiderabilità di potenziali acquirenti.

La stessa conformità edilizia è spesso un requisito imprescindibile per ottenere finanziamenti, stipulare contratti di compravendita senza rischi, o procedere con eventuali interventi di ristrutturazione o ampliamento. I suddetti elementi contribuiscono a rendere l'immobile più appetibile, e, di conseguenza, più stabile nel suo valore economico nel tempo.

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



 **sbarbaro elevatori**
dal 1913

Ascensori
Servoscala
Impianti Speciali

Manutenzione – Installazione – Riqualificazioni – Adempimenti normativi

 www.paoliniesbarbaro.it  342.16.38.530  info@paoliniesbarbaro.com

EDIFICI SEMPRE PIÙ ALTI

ASCENSORI SEMPRE PIÙ SMART

In uno studio della società di analisi Roland Berger, si prevede l'aumento della popolazione nelle grandi città e lo sviluppo degli immobili sempre più verso l'alto. Gli ascensori saranno quindi all'avanguardia, collegati a Internet e all'intelligenza artificiale, a sostegno del lavoro degli amministratori condominiali.

Il mercato degli ascensori è destinato a crescere di circa un terzo entro il 2030, raggiungendo i 136 miliardi di dollari. La stima è contenuta nel recente report "Elevator Market Outlook 2030", della società di analisi Roland Berger. A pesare sarà il settore edile in graduale ripresa, indicatori economici positivi e un mercato dei servizi in rapida espansione.

Oggi nel mondo si contano circa 21 milioni di ascensori. Ma la tendenza verso edifici con un sempre maggiore numero di piani, partita dagli anni Settanta e che ha portato a quella che uno studio della World Bank, definisce una "Skyscraper revolution", è in decisa crescita.

È in atto da tempo una forte attrazione ad abitare in città. Nel 2030, circa il 60% della popolazione mondiale abiterà in aree urbane (rispetto al 39% del 1980). Roland Berger prevede che la

spesa globale, in termini di PIL, aumenterà del 7% annuo tra il 2022 e il 2030. Ciò si tradurrà in un maggiore sviluppo infrastrutturale e residenziale urbano, con un conseguente aumento della domanda di ascensori, ma anche di scale e tappeti mobili.

All'incremento del numero di ascensori corrisponde anche la necessità di manutenzione e modernizzazione. Sul totale oggi presente nel mondo, il 30% circa ha più di vent'anni, età in cui i gestori degli edifici iniziano a prendere in considerazione la modernizzazione. Non a caso, il segmento della manutenzione sarà quello che contribuirà maggiormente al valore di mercato in termini assoluti nei prossimi anni, mentre la modernizzazione crescerà maggiormente.

Modernizzare significa anche innovare. Le prestazioni degli ascensori si stanno adattando alla sempre maggiore complessità e alle esigenze dei nuovi grattacieli. A questo si aggiunge un'attenzione più marcata all'importanza della sostenibilità sia da parte degli occupanti sia dei proprietari degli edifici: questo si rifletterà sulla progettazione degli ascensori.

Seppure nel report si stimi che il segmento riguardante le nuove attrezzature non si riprenderà completamente prima del 2030, ciò non significa che gli ascensori non vivranno un'evoluzione tecnologica sempre più spinta. Tutt'altro. *"La connettività digitale tramite dispositivi e sensori IoT sta diventando sempre più importante, poiché proprietari e occupanti degli edifici richiedono maggiori capacità e connettività"*, spiega lo studio.

Proprio l'adozione di sensori Internet of Things e dell'AI negli ascensori permetterà di contare su molteplici vantaggi, come i tempi di attesa e la necessità di manutenzione, consentendo così agli amministratori condominiali di rispondere rapidamente ai problemi. Insomma, il futuro degli ascensori è sempre più smart.



A cura della Redazione



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

Il parere del legale



PER IL CONDÒMINO DISABILE VA SEMPRE RISERVATO IL POSTO AUTO IN CONDOMINIO

Norme e giurisprudenza hanno imposto di prevedere il parcheggio per il portatore di handicap, facendo valere il principio di solidarietà rispetto a quello di proprietà. Se non ci fosse spazio, la persona disabile potrà sempre richiedere al Comune di assegnarle un posto auto sulla strada pubblica più vicina al condominio.

La questione da esaminare riguarda il diritto di un condomino, portatore di handicap, di avere un posto auto riservato all'interno di un condominio. Per trattare adeguatamente questo tema, è però necessario analizzare due differenti ipotesi.

La prima riguarda un condominio privo di posti auto e la possibilità di trasformare un'area comune in un parcheggio. In base alla giurisprudenza consolidata, vigente prima dell'introduzione della legge n. 220/2012 (riforma del condominio), questa trasformazione era considerata un'innovazione, in quanto comporta l'alterazione della destinazione d'uso di una cosa comune, modificandone la funzione originaria. Le modificazioni, invece, sono modifiche meno incisive che non alterano la destinazione originaria della cosa (cfr. sentenza n. 26295 del 15 dicembre).

Prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio, per questo genere di innovazioni sarebbe stato necessario il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio.

Dopo il 2012, tale innovazione potrà essere deliberata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno cinquecento millesimi, in quanto innovazione avente ad oggetto la realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio (art. 1120, secondo comma, Codice Civile).

La seconda ipotesi riguarda un condominio che ha già un parcheggio, ma con un numero insufficiente di posti auto, senza un posto riservato ai disabili. La legge n. 13/1989 e il relativo regolamento (art. 8, co. 2, punto 3, D.M. n. 236/1989) stabiliscono testualmente che *“nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in comuni condizioni atmosferiche, detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura”*.

Queste disposizioni si applicano anche agli edifici esistenti al momento dell'entrata in vigore della legge (1989), ma solo se sono oggetto di ristrutturazione. Tuttavia, per gli edifici precedenti a tale data che non sono oggetto di ristrutturazione, la giurisprudenza di merito intervenuta sul punto ha stabilito che è legittima l'assegnazione di un posto auto in un'area comune a un condomino disabile. Il principio di solidarietà e il rispetto per la vita di relazione prevalgono sul diritto di comproprietà (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 12021 del 27 luglio 2022).

Ai fini di completezza si espone il caso di specie esaminato dal tribunale di Roma, che riguarda una donna che contestava l'assegnazione di un posto auto riservato a una famiglia con un componente disabile. La ricorrente sosteneva che tale assegnazione fosse un'innovazione vietata che limitava l'uso comune dello spazio condominiale. Il Tribunale di Roma ha stabilito che l'assegnazione del posto non comportava un'innovazione vietata,

poiché non modificava permanentemente la destinazione delle parti comuni e non precludeva l'uso dello spazio agli altri condòmini. La sentenza ha, infatti, ribadito che le esigenze speciali legate alla disabilità possono giustificare assegnazioni speciali di parti comuni, purché non si trasformino in diritti esclusivi.

Si segnala anche un'altra pronuncia di merito (Cfr. Tribunale di Verbania, sentenza n. 513 del 2 dicembre 2020) che ha messo in evidenza la tutela costituzionale del portatore di handicap citando nel proprio iter argomentativo l'art. 1102 del Codice Civile, che regolando l'uso delle cose comuni in condominio, deve essere interpretato alla luce delle normative a tutela dei disabili e dei principi costituzionali, come quelli degli articoli 2, 3, 32 e 42 della Costituzione. In questo caso, il diritto del portatore di handicap di parcheggiare vicino all'ingresso condominiale è stato ritenuto prevalente rispetto agli interessi degli altri condòmini, che non avevano analoghe difficoltà. Il Tribunale ha dunque statuito nel caso di specie all'esito del procedimento, che uno dei posti auto fosse riservato

al condomino disabile, finché la sua condizione di invalidità fosse perdurata.

In conclusione, stante le suesposte argomentazioni, un condomino disabile ha il diritto di chiedere un posto auto riservato all'interno del parcheggio condominiale. Se l'assemblea condominiale rifiuta tale richiesta, la delibera, aderendo alle motivazioni suesposte e ai principi richiamati dalla giurisprudenza di merito potrebbe essere passibile di annullabilità.

In alternativa, comunque, se il posto auto riservato non è disponibile nel parcheggio condominiale, la persona disabile potrà sempre richiedere al Comune di assegnarle un posto auto sulla strada pubblica più vicina al condominio. Secondo l'art. 188 del Codice della Strada, gli enti proprietari delle strade devono predisporre adeguate strutture e segnaletica per facilitare la mobilità delle persone disabili, con l'autorizzazione del sindaco del comune di residenza.

*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

MOROSI: CHI È LEGITTIMATO A FORNIRE LA LISTA?

Una sentenza della Corte di Appello di Napoli conferma la centralità del ruolo dell'amministratore nel caso in cui si richieda l'elenco dei condòmini che non hanno corrisposto le quote dovute, come in questo caso, per i lavori di ristrutturazione.

A chi spetta fornire la lista dei condòmini morosi? Sulla delicata questione si è pronunciata la Corte d'appello di Napoli, con la sentenza n. 4120/2025, che ha affrontato la problematica della legittimazione passiva nel caso in cui un'impresa appaltatrice chieda di conoscere l'elenco dei morosi e le quote millesimali non versate. Ecco, in sintesi, la vicenda giudicata. Con contratto di appalto sottoscritto nel 2016, un condominio affidava lavori di ristrutturazione ad un'impresa di costruzioni. Tuttavia, il costruttore lamentava il mancato pagamento delle proprie fatture per circa 35mila euro e chiedeva all'amministratore i dati dei condòmini morosi e la tabella millesimale aggiornata. In primo grado, il Tribunale di Napoli Nord (2021) rigettava la domanda perché rilevava il difetto di prova del credito, in quanto veniva contestata l'esatta esecuzione dei lavori. Inoltre, riteneva che l'obbligo ex art. 63 disp. att. c.c. gravi sull'amministratore personalmente, e non sul condominio.

A fronte della decisione, l'impresa proponeva appello innanzi la Corte d'appello di Napoli, che, sostanzialmente, ha confermato i termini della decisione del giudice di prime cure. In primo luogo, si è ribadita la necessità della prova del credito. Nel caso di specie, il condominio aveva contestato le fatture emesse dall'impresa in quanto i lavori non erano state eseguite correttamente. Di conseguenza, mancando la documentazione definitiva e la certezza del credito, mancherebbe il "titolo certo" che giustifichi la pretesa economica. In secondo luogo, la Corte ha ricordato che la giurisprudenza ha due orientamenti in relazione al soggetto cui chiedere la trasmissione dei dati, citando la recente decisione del giudice di legittimità (Cass. sent. n. 1002/2025) in base alla quale l'obbligo grava sull'amministratore "in proprio", quale dovere di cooperazione con i creditori e non già sul condominio, quale mero ente di gestione. La Corte, quindi, ha dichiarato inammissibili i primi due motivi di appello per mancata censura della carenza di prova del credito. La sentenza conferma l'importanza della prova del credito ma, soprattutto, chiarisce che l'amministratore è il soggetto obbligato a comunicare i dati dei morosi, ma solo in presenza di un credito certo, rafforzando la centralità del ruolo del professionista.

A cura della Redazione

AGGIORNAMENTO ANNUALE CERTIFICATO VALIDO FINO AL 9 ottobre 2026

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

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



Iscriviti subito e mantieni la tua qualifica professionale!

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

Ristrutturazioni esterne senza disagi? Con noi è possibile.



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

Scopri di più su
acrobatica.it



ACROBATICA®
— by EDILIZIAACROBATICA —

GLI IMBOTTI DELLE FINESTRE IN CONDOMINIO

PRESENZA SILENZIOSA MA IMPORTANTE

Questi elementi architettonici sono una parte essenziale della facciata condominiale e contribuiscono all'armonia estetica dell'immobile. Inoltre, proteggono la struttura delle finestre e costruiscono all'isolamento termico e acustico dell'immobile.

Nel panorama degli elementi architettonici che compongono la facciata di un edificio condominiale, gli imbotti delle finestre rappresentano spesso una presenza silenziosa ma rilevante, sia dal punto di vista estetico che funzionale. Si tratta delle porzioni verticali e orizzontali della muratura, che delimitano il vano finestra o porta sul lato interno e/o esterno della facciata, realizzati in muratura, pietra, intonaco, metallo o altro materiale, costituiscono l'elemento di raccordo tra il serramento e la parete esterna.

Nella facciata, gli imbotti esterni spesso presentano una finitura distinta rispetto al resto

della superficie muraria, e possono includere elementi decorativi (come cornici, modanature, soglie sporgenti), oppure avere un aspetto più tecnico, come nel caso dei rivestimenti in lamiera perimetrale nei cappotti termici.

Gli imbotti hanno funzione di protezione dagli agenti atmosferici, in quanto fungono da barriera contro infiltrazioni d'acqua e aria, proteggendo i punti critici di discontinuità tra infisso e muratura.

Inoltre, una corretta progettazione e posa dell'imbotte è cruciale anche per garantire continuità nell'isolamento termico e acustico della facciata, soprattutto in edifici sottoposti a riqualificazione energetica.

Infine, gli imbotti partecipano all'identità architettonica dell'edificio: possono valorizzare il prospetto o, se deteriorati o male integrati, comprometterne l'immagine.

Proprio per le funzioni da loro assolte, gli imbotti devono generalmente considerarsi parte integrante della facciata dell'edificio, soprattutto quando contribuiscono all'estetica e all'armonia architettonica dell'immobile.

La giurisprudenza maggioritaria e la dottrina ritengono che, quando tali elementi siano visibili dall'esterno e omogenei per stile e materiali in tutto il fabbricato, essi assumano una funzione decorativa e strutturale che li qualifica come parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., rientrando quindi nella manutenzione ordinaria e straordinaria della facciata.

Diversamente, se gli imbotti sono difforni per ogni unità immobiliare, non hanno rilevanza estetica comune, o sono stati realizzati successivamente dal singolo proprietario, possono essere considerati di proprietà esclusiva, con oneri manutentivi a carico del singolo.

In linea generale, quindi, in assenza



di evidenti modifiche individuali e in presenza di uniformità architettonica, gli imbotti devono essere considerati parte integrante della facciata condominiale e pertanto rientrano tra le spese da suddividere secondo i millesimi di proprietà.

La giurisprudenza, pur non sempre menzionando espressamente il termine “imbotti”, conferma il principio generale secondo cui gli elementi architettonici esterni visibili e decorativi che incidono sull'estetica dell'edificio rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quando concorrono a formare l'aspetto architettonico dell'edificio. Per estensione, anche gli imbotti rientrano fra le parti comuni, quando presentano uniformità stilistica e sono visibili dall'esterno.

Più in generale se gli imbotti sono uniformi e visibili e concorrono al decoro della facciata, vanno qualificati come parti comuni, con spese da ripartirsi in base all'art. 1123 c.c., co. 1. In tal senso si è espressa la Cassazione affrontando direttamente il tema della natura degli imbotti

delle finestre, e chiarendo che “*gli imbotti esterni delle finestre devono considerarsi parte comune dell'edificio condominiale, in quanto elementi che incidono sull'aspetto estetico della facciata e sulla struttura muraria*” (Cass. sent. n. 10156/2021).

Il caso in questione riguardava un condòmino che aveva modificato autonomamente l'imbottitura della propria finestra, alterandone forma e materiale. La Cassazione ha ritenuto illegittimo tale intervento, in quanto l'imbottitura, anche se a servizio esclusivo di un'unità immobiliare, è parte integrante della facciata e dunque soggetto al vincolo della destinazione comune. La pronuncia citata, inserendosi in una linea giurisprudenziale coerente con l'art. 1117 c.c., evidenzia come la facciata deve esser inclusa tra le parti comuni, anche nei suoi elementi accessori e decorativi.

*Dr.ssa Roberta Odoardi
Socio A.N.A.M.M.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



CONDOMINIO E CASE PRIVATE FANNO CRESCERE L'IMMOBILIARE ITALIANO

Il patrimonio residenziale rappresenta una vera e propria industria, sia sul fronte della sua gestione sia per ristrutturazioni e manutenzione. Tuttavia, il 65% delle abitazioni è stato costruito prima dell'adozione delle norme sull'efficienza energetica e un quarto addirittura prima della Seconda Guerra mondiale.

Oltre 370 miliardi di euro di PIL, pari al 17% dell'economia nazionale, 2,3 milioni di occupati e un patrimonio immobiliare che supera i 6.600 miliardi di euro: sono numeri che raccontano la centralità del settore residenziale per l'Italia. A sottolinearlo è il 3° Rapporto "La casa per la città del futuro", elaborato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Investire SGR, che fotografa un comparto vitale per lo sviluppo economico e sociale del Paese, ma che necessita di nuove strategie e strumenti per affrontare le sfide dei prossimi decenni. Secondo lo studio, entro il 2050 il valore dell'industria immobiliare residenziale potrebbe raggiungere i 520 miliardi di euro, portando il contributo al PIL nazionale al 18,5%. L'occupazione nel settore crescerà in modo significativo, passando da 2,3 a oltre 3 milioni di lavoratori (+32,5%). Un ruolo chiave sarà giocato dai servizi gestionali, destinati a diventare il principale driver di sviluppo: dagli attuali 85 miliardi (22,5% del totale) saliranno a 145 miliardi (28%).

Il patrimonio immobiliare residenziale mondiale ha superato i 250 mila miliardi di euro e l'Europa, pur rappresentando solo il 10% della popolazione, ne concentra un quarto. L'Italia si conferma un Paese di primo piano: le abitazioni italiane da sole valgono oltre il 10% del mercato europeo. Nel nostro Paese il giro d'affari annuale supera i 135 miliardi, di cui circa 100 generati dalle compravendite. Ma il mercato residenziale non si limita alle transazioni: intorno ad esso ruota una filiera che comprende costruzioni, manutenzioni, arredo, design e servizi professionali, con un impatto diretto sull'economia reale.

Il punto critico è rappresentato dall'età anagrafica degli immobili: il 65% delle abitazioni italiane è stato costruito prima dell'adozione di norme moderne in materia di sicurezza ed efficienza energetica, e un quarto risale addirittura a prima della Seconda Guerra Mondiale. Negli ultimi anni, le riqualificazioni hanno superato gli investimenti in nuove costruzioni, segnando un cambio di paradigma verso la rigenerazione urbana e la gestione sostenibile. Le famiglie sono più piccole, cresce la domanda di flessibilità e di spazi di qualità, aumenta l'attenzione alla sostenibilità. Secondo il rapporto, solo una nuova alleanza pubblico-privato, supportata da regole certe e da una visione di lungo periodo, potrà colmare questo gap e garantire accesso all'abitare per tutte le fasce sociali.

A cura della Redazione

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

Roma 7 novembre 2025
Teramo 4 dicembre 2025
Latina 5 dicembre 2025



Per info e prenotazioni inviare E-mail ad: anammi@anammi.it



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

Sedi A.N.AMM.I.

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

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

Sedi:

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

Sede Nazionale:

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA

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

Email: anammi@anammi.it

Indirizzi e recapiti telefonici nel sito

www.anammi.it

Punti Fiduciari A.N.AMM.I.

Presso i Punti Fiduciari è possibile effettuare:

- Verifiche di aggiornamento obbligatorio (D.M. n. 140/14);
- Verifiche finali del Corso di Formazione online.

P.F.A.:

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





ANCONA

In arrivo fondi per orti urbani, giardini e alberi

Costruire una città più verde. Che si tratti di abitanti di un quartiere, di un gruppo di vicini di casa, di un'associazione, di un condominio, di una scuola o di un'attività economica, ognuno può provare a immaginare e proporre un progetto per il proprio quartiere o per gli spazi della città, che vive quotidianamente o che vorrebbe vedere migliori per l'uso collettivo.

Il Comune di Ancona, grazie al sostegno della Fondazione Cariverona con il progetto CLIMA2024, ha messo a disposizione un fondo complessivo di 170.000 euro per l'adattamento ai cambiamenti climatici, attuato sostenendo nuove piantumazioni, interventi di micro-forestazione, creazione di orti urbani, aiuole condivise, giardini pensili, muri verdi e azioni di rigenerazione del patrimonio arboreo. Ogni proposta presentata nell'apposito bando a sportello, se selezionata, potrà ricevere un contributo a cofinanziamento fino a 10.000 euro, con la possibilità di arrivare a 20.000 euro per chi presenterà più idee.

Il senso del progetto è quello di dare la possibilità a chi vive la città ogni giorno di prendersi cura degli spazi verdi che frequenta, trasformando luoghi trascurati in aree vive, curate e condivise. Non serve immaginare grandi interventi: può bastare piantare alberi in un cortile condominiale, trasformare un'aiuola dimenticata in un piccolo giardino, arricchire il terrazzo di una scuola con piante e fiori, portare nuova vita a un marciapiede o a uno spazio comune che oggi appare grigio.

Per info: www.comune.ancona.it

MILANO

Più agevole il ritiro dei rifiuti ingombranti

Dal 1° ottobre 2025 i cittadini di Milano potranno utilizzare la carta di credito per il servizio Amsa di ritiro ingombranti al piano. La nuova modalità sarà attiva sul Portale dei Servizi Online, dove l'utente potrà scegliere il pagamento elettronico con addebito previsto solo a servizio concluso. Al termine dell'intervento sarà inviata via e-mail una conferma con la relativa fattura. L'iniziativa si inserisce tra le azioni per semplificare l'accesso ai servizi ambientali e offrire strumenti di pagamento digitali, sicuri e tracciabili. Resta sempre attivo, inoltre, il ritiro gratuito degli ingombranti su strada, prenotabile sul portale indicando il Comune di residenza, gli oggetti da smaltire e la modalità di intervento. La misura completa il percorso avviato da Amsa per rendere più accessibili e trasparenti i servizi rivolti ai cittadini.



TORINO

Condomini a rischio alluvione

Torino non è esente da rischio frane e rischio alluvioni, come illustrato in Commissione Ambiente dal direttore generale di Arpa Piemonte, Angelo Barbero. Il quadro presentato ha riguardato in particolare la zona collinare della città, considerata tra le aree più delicate sotto il profilo idrogeologico.

Secondo i dati del Piano di assetto idrogeologico regionale, la popolazione piemontese esposta a pericolosità da frana è pari al 3,4%, una percentuale che scende all'1,5% se si guarda alla sola provincia di Torino. Per quanto riguarda gli edifici, il rischio è stimato al 5,9%, mentre per le imprese si ferma all'1,4%. Diversa la situazione sul fronte delle alluvioni, dove la percentuale dei Comuni della provincia torinese esposti al pericolo sfiora la totalità e la popolazione interessata è pari al 18,16%.



AOSTA

La domotica per aiutare condòmini disabili

È stato per molti anni la sede del Progetto Giovani. Ora nel condominio Doravidi ad Aosta sono disponibili due appartamenti che saranno destinati alle persone con disabilità. Il progetto, dal costo complessivo di 800 mila euro, arredi compresi – di cui 300 mila euro finanziati dal Pnrr e 500 mila euro investiti dal Comune – punta ad offrire un’esperienza di vita autonoma e indipendente a persone con disabilità fisica o psichica lieve. Punto di forza dei due appartamenti – che ospitano otto posti letto e uno per l’operatore per un totale di 300 metri quadrati – è l’accessibilità: le tapparelle si alzano e si abbassano con il telecomando, l’accensione delle luci può essere regolata da un monitor e da un’applicazione per smartphone, mentre la cucina è stata pensata per essere utilizzata da una persona in sedia a rotelle, con degli spazi vuoti sotto la piastra ad induzione e sotto al lavandino.

VERONA

Al via il protocollo sul controllo di vicinato

Cooperazione tra cittadini e istituzioni per la sicurezza del territorio. È l’obiettivo del protocollo “Controllo del vicinato”, sottoscritto a settembre dal prefetto di Verona, Demetrio Martino, e da numerosi comuni della provincia, alla presenza delle Forze dell’ordine.

Il patto si inserisce nel quadro delle iniziative di prevenzione e controllo del territorio promosse in ambito provinciale e rafforza la collaborazione tra residenti e Forze dell’ordine. Lo strumento, già avviato in 20 comuni, non prevede forme di vigilanza autonoma: i cittadini potranno segnalare – tramite coordinatori individuati dall’amministrazione comunale – fatti o circostanze ritenute sospette, richiedendo, quando necessario, l’intervento delle Forze dell’ordine. Con le nuove adesioni, i comuni che applicano i controlli di vicinato nel veronese diventano 25, a conferma della progressiva e omogenea diffusione dello strumento sul territorio provinciale.



TARANTO

I cittadini puliscono la città

Senza clamore, si rimboccano le maniche e si dedicano al bene comune. È con questo spirito che è ripresa l’iniziativa “Puliamo Taranto”, un’azione di sensibilizzazione a favore del decoro urbano e della cura degli spazi pubblici della città. Nei prossimi mesi, l’iniziativa non si limita si estenderà a tutta la città, dal centro alle periferie, mantenendo alta l’attenzione sulla cura degli spazi comuni e sulla responsabilità civica. Un gesto che, oltre a contribuire alla manutenzione degli spazi comuni, ha coinvolto numerosi cittadini pronti a dare il loro contributo per migliorare la vivibilità del quartiere. Non è stato solo un momento di pulizia, ma un’occasione di confronto su come rendere la città più accogliente e sicura. Tra le proposte avanzate durante l’incontro, spicca quella per la creazione di un’area di sgambamento cani in Piazza Lucania.

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.

SPAZI CONDIVISI E TEMPO LIBERO: COSÌ IL CONDOMINIO DIVENTA COMUNITÀ

Dalla biblioteca condominiale al mercatino, dalle lezioni di yoga, dall'orto urbano al laboratorio per bambini, negli edifici condominiali è in atto un profondo cambiamento, legato alla voglia di vivere meglio la socialità. In questo modo anche le relazioni tra vicini si alleggeriscono.

Negli ultimi tempi, i condomini italiani stanno vivendo una trasformazione culturale profonda. Le aree comuni, da sempre percepite come spazi neutri o puramente funzionali, stanno assumendo un nuovo ruolo: diventano luoghi di incontro, socializzazione, cultura e benessere. Prova concreta questa, di come stia cambiando il modo di vivere negli spazi condivisi: da semplici luoghi di passaggio a contesti in cui qualità della vita, partecipazione e senso di appartenenza diventano priorità condivise.

Giardini condominiali che si trasformano in spazi per la lettura o per lo yoga all'aperto, saloni convertiti in aule per corsi di musica o serate cineforum, garage inutilizzati che ospitano mercatini del baratto o laboratori per bambini: questi non sono più casi isolati ma esempi sempre più frequenti in tutta Italia, dal Nord alle isole.

Non si tratta più soltanto l'idea di condividere spazi, ma di dare un nuovo senso al vivere insieme. C'è chi ha allestito una biblioteca condominiale con libri donati da tutti i residenti, o ha dato vita a gruppi di lettura che si incontrano regolarmente nel salone comune. Alcuni condomini organizzano mostre d'arte temporanee,



offrendo spazio e visibilità ad artisti emergenti del quartiere. Le feste a tema, i mercatini stagionali, le giornate dedicate alla cura del giardino o delle aree comuni stanno diventando appuntamenti attesi e partecipati, occasioni per ritrovarsi e condividere momenti conviviali. Non mancano poi le iniziative dedicate al benessere: corsi di ginnastica dolce o di mindfulness all'aperto (numerosi studi hanno dimostrato che questa pratica può aiutare a ridurre lo stress e l'ansia, a migliorare la concentrazione e la qualità del sonno e a favorire il benessere psicofisico generale), piccoli orti urbani coltivati insieme, dove il lavoro manuale e la natura diventano strumenti di coesione e rilassamento.

Un ruolo importante lo giocano anche gli spazi pensati per favorire il dialogo tra generazioni: in molti contesti si sperimentano laboratori creativi tra nonni e nipoti, attività di doposcuola autogestite o corsi pratici, dalla cucina all'artigianato, dove si trasmettono saperi e si rafforzano legami.

Tutte ciò migliora il clima relazionale tra vicini, aiuta a prevenire o risolvere conflitti e soprattutto ricostruisce un senso di appartenenza che, negli anni della pandemia, si era inevitabilmente indebolito. Il condominio torna così a essere non solo uno spazio abitativo, ma un luogo vissuto, partecipato, riconosciuto come parte della propria identità quotidiana.

In questo scenario, la figura dell'amministratore di condominio assume una nuova centralità. Non più solo tecnico-gestore, ma vero e proprio mediatore, capace di coordinare, promuovere e sostenere iniziative collettive, valorizzando gli spazi e coinvolgendo i condomini.

La trasformazione delle aree comuni in ambienti di socialità rappresenta una risposta concreta all'isolamento urbano e all'individualismo. Il condominio visto non più solo come edificio, ma come comunità.

A cura della Redazione

Assillato dalle troppe responsabilità?

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

Polizza GRATUITA

da attivare annualmente a cura del socio PROFESSIONAL

La Polizza prevede:

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

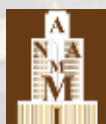
PROTETTI BENE SI LAVORA MEGLIO!

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

N.B.

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

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



A.N.AMM.I.

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

NOTIZIE FLASH



Condomini italiani sempre più tecnologici e “green”

Orti condivisi, biblioteche negli androni, car sharing elettrico e domotica: i condomini italiani stanno cambiando faccia, puntando sempre di più su tecnologia, ecologia e senso di comunità. Ad affermarlo è uno studio della società di consulenza VeryFastPeople.

Un osservatorio che coinvolge 2.300 studi professionali e oltre 100.000 edifici distribuiti in tutta Italia ha individuato i quattro trend che stanno ridisegnando il modo di vivere i condomini. Innanzitutto, la tendenza “green”, legata ad una sensibilità ambientale crescente spinge sempre più a investire in riqualificazione energetica. In questo momento, il 70% degli stabili è antecedente al 1976 e l'80% è in classe energetica D o inferiore. Ciò spiega perché isolamento termico, pannelli solari, illuminazione Led, raccolta differenziata, sistemi di gestione dei rifiuti più efficaci e colonnine per veicoli elettrici siano gli interventi più richiesti. In secondo luogo, secondo lo studio, pesano il digitale e la domotica per gestire la quotidianità condominiale, come ad esempio app per prenotare spazi comuni o pagare le spese, software gestionali evoluti, domotica, intelligenza artificiale e riunioni condominiali online. Gli spazi comuni sono ripensati per socializzare, quindi sono sempre più diffusi orti urbani, aree di coworking, palestre e biblioteche condominiali che trasformano lo stabile in una piccola comunità. Gli edifici che adottano questi modelli registrano un valore superiore fino al 25% rispetto a quelli tradizionali. Ecco perché si moltiplicano le iniziative condivise: oltre alla tecnologia, cresce anche il bisogno di relazione. Nascono quindi iniziative condivise come gruppi di acquisto solidale, bacheche digitali, bookcrossing e piccoli eventi culturali.



Dall'ENEA l'app per rendere più efficiente il riscaldamento domestico

Rendere più efficiente il riscaldamento domestico diventa più semplice grazie a PDC_RISC, la nuova applicazione gratuita sviluppata da ENEA in collaborazione con l'Università degli Studi di Padova, nell'ambito della Ricerca di Sistema Elettrico Nazionale (RdS). L'applicazione è totalmente gratuita. Questo strumento innovativo permette di verificare in pochi minuti se un'abitazione con caldaia tradizionale possa passare a una pompa di calore elettrica, senza modificare l'impianto idraulico o sostituire i radiatori. Un passaggio che porta vantaggi concreti sia in termini di efficienza energetica che di comfort abitativo. L'applicazione è pensata per immobili abitati, oggetto di interventi di riqualificazione energetica da almeno un anno, e dotati di riscaldamento autonomo con caldaia tradizionale e radiatori. Per avviare l'analisi l'utente deve inserire alcuni dati, come i consumi annuali e bollette del combustibile utilizzato, le caratteristiche dell'edificio (dimensioni, tipologia di serramenti, isolamento), i dati tecnici dell'impianto esistente.

Grazie a un'interfaccia intuitiva, l'app minimizza il rischio di errori e restituisce una valutazione della fattibilità della sostituzione, stimando così i risparmi energetici ed economici, le emissioni di CO₂ risparmiate, l'eventuale dimensionamento di un impianto fotovoltaico da affiancare alla pompa di calore. L'app è scaricabile da <http://www.pdc-tool.enea.it/>

I giovani europei sognano di vivere da soli

Un recente sondaggio di HousingAnywhere, piattaforma europea di affitti a medio termine, racconta le preferenze abitative dei giovani europei, soprattutto la loro voglia di autonomia. Più della metà degli intervistati (52%), che oggi condivide un appartamento, preferirebbe vivere per conto suo, mentre il 48% non mostra problemi nel dividere gli spazi con coinquilini. I dati, raccolti tra oltre 3.100 persone di età compresa tra i 18 e i 34 anni, evidenziano una tendenza decisa verso l'indipendenza abitativa, pur limitata da fattori economici e dal mercato immobiliare.



Con il passare degli anni, la condivisione dell'appartamento smette di essere una scelta e diventa sempre più una necessità. Secondo lo studio, il 46% dei giovani tra i 18 e i 20 anni preferirebbe vivere da solo, una percentuale che sale al 61% tra i 30 e i 34 anni. Una crescita che riflette il desiderio di maggiore autonomia, spesso frenato da vincoli economici e dalla precarietà del mercato immobiliare.

La convivenza, dunque, appare come una fase transitoria, legata più alle condizioni esterne che a una reale preferenza di stile di vita.

In Italia, quasi la metà dei giovani intervistati (49%) vive in appartamenti condivisi, uno dei valori più alti registrati nell'indagine. Solo il 16,5% riesce a vivere da solo, mentre il 22% dei giovani alla ricerca di casa risiede ancora con i genitori, segno di un percorso verso l'autonomia abitativa più lungo rispetto ad altri paesi. Nonostante ciò, il 53% di chi già condivide casa dichiara di non avere difficoltà nella convivenza, dimostrando un atteggiamento generalmente positivo verso questa soluzione.

Delibere valide solo con l'assemblea regolarmente costituita

Il Tribunale di Caltagirone, con la sentenza n. 471 del 25 agosto 2025, ha ribadito un caposaldo del diritto condominiale: nessuna delibera è valida se l'assemblea non è stata regolarmente costituita. Condizione essenziale per la valida costituzione dell'assemblea è che tutti, nessuno escluso, gli aventi diritto abbiano ricevuto l'invito a partecipare.



Anche se una decisione venisse presa con la maggioranza schiacciante dei presenti, questa sarebbe invalida se anche un solo condomino non fosse stato convocato. L'articolo 1136 del Codice Civile è inflessibile su questo punto. Sebbene non siano richieste forme particolari per la convocazione, è indispensabile dimostrare che tutti i condòmini siano stati messi in condizione di conoscere data, ora e argomenti della riunione. Il presidente dell'assemblea ha il compito di verificare la regolarità degli avvisi e di farne menzione nel verbale, che deve essere trascritto nell'apposito registro. L'omissione di queste formalità procedurali, come l'ordine del giorno o la corretta verbalizzazione, porta all'annullabilità della delibera.

Un aspetto fondamentale sottolineato dal tribunale riguarda l'onere della prova: spetta all'amministratore condominiale dimostrare, anche tramite presunzioni, che tutti i condòmini hanno ricevuto l'avviso di convocazione. In caso contrario, qualsiasi decisione presa dall'assemblea potrà essere impugnata e annullata.

SOLIDARIETÀ SÌ MA LIMITATA NEL TEMPO

L'art. 63 disp. att. c.c. circoscrive la responsabilità solidale tra venditore e acquirente per i debiti condominiali all'anno in corso e all'anno precedente, senza estensione oltre tale periodo. Il principio è rafforzato anche dalla giurisprudenza.

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



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

Per far valere questa solidarietà, il condominio deve notificare i debiti a entrambi i soggetti:

venditore e acquirente. Questo è importante per evitare che l'acquirente venga sorpreso da richieste di pagamento per debiti pregressi.

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

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

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

del suo dante causa, senza che, peraltro, assuma rilevanza alcuna, al fine di escludere tale regresso, la notificazione, da parte dell'alienante, di un atto di significazione di illegittimità della pretesa del condominio" (Cass. sent. n. 14531/2022).

Con l'ordinanza n. 11199/2021, la Cassazione ha rafforzato il principio contenuto nell'art. 63 succitato e si è espressa in materia di ripartizione delle spese condominiali di carattere straordinario, delineando i rapporti intercorrenti tra il condominio e chi succede nella titolarità di una stessa unità abitativa. In particolare, la S.C. ha attribuito la qualità di legittimati passivi dell'obbligazione condominiale tanto all'alienante, quanto al nuovo acquirente dell'immobile, riconoscendo così al condominio la facoltà di rivolgersi ad entrambi per escutere il credito per effetto del principio di solidarietà ex art. 1294 c.c.. In detta pronuncia, la S.C. si è espressa anche in ordine al significato della clausola di riserva che fa salvo diversi accordi tra le parti, precisando che la fonte pattizia è in grado di derogare alla disciplina legale solo per i rapporti "interni" tra i debitori, i quali dunque restano legittimati passivi "in solido" nei confronti del condominio. In merito al limite temporale della responsabilità solidale stabilito dalla norma, la Cass. con sent. n. 10191/14 ha confermato che l'obbligo di solidarietà per i debiti condominiali tra venditore e acquirente si applica solo per i debiti esistenti nei 12 mesi precedenti la vendita e nell'anno in corso. Ha sottolineato come l'art. 63 disp. att. c.c. limita espressamente la responsabilità solidale a due anni, senza possibilità di estensione oltre tale periodo, anche se il con-

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

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

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

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

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



Ufficio Legale A.N.AMM.I.

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

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

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



Il consulente risponde



Un unico proprietario di sei unità immobiliari in un condominio composto da 22 appartamenti, per un totale di 251 millesimi, non potendo partecipare all'assemblea vorrebbe delegare un rappresentante. Tuttavia, l'art. 67 disp. att. c.c. prevede che non si possano conferire deleghe oltre 1/5 del valore dell'edificio. Quali soluzioni ha il condomino per farsi rappresentare senza violare tale limite?



Il limite del 20% previsto dall'art. 67 disp. att. c.c. si applica solo al cumulo di deleghe ricevute da più condòmini, non al caso del singolo proprietario di più unità. Tale norma mira a impedire concentrazioni di potere in mani terze, non a limitare il diritto di un condomino di essere rappresentato per l'intera sua quota. Pertanto, il proprietario può conferire un'unica delega per tutti i 251 millesimi, specificando nella stessa che è l'unico titolare delle unità rappresentate, così da evitare contestazioni in assemblea.



In un condominio composto da tre edifici, durante i lavori effettuati con il Superbonus 110%, sono stati installati ponteggi anche su aree private come giardini e balconi. Alcuni condòmini, pur non essendo stati privati dell'accesso alle proprie abitazioni, chiedono un indennizzo per la temporanea perdita di utilizzo di tali spazi. La richiesta di risarcimento è legittima?

L'uso temporaneo di spazi privati per lavori su parti comuni è legittimo ai sensi degli artt. 1102 e 843 c.c., purché sia necessario, proporzionato, limitato nel tempo e non impedisca del tutto l'uso della proprietà. L'indennizzo non è automatico, ma può essere riconosciuto se l'occupazione comporta un disagio rilevante e prolungato, come l'impossibilità di utilizzare giardini o terrazzi per lunghi periodi. La valutazione va fatta caso per caso. Se il disagio è generalizzato e coinvolge più condòmini, l'indennizzo individuale potrebbe non essere dovuto, in quanto il sacrificio è equamente distribuito. In ogni caso, l'assemblea può deliberare un indennizzo (anche forfettario) con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c., trattandosi di spesa straordinaria.

Su un lastrico solare ad uso esclusivo esistono, fin dalla costruzione, vasche in muratura impermeabilizzate utilizzate come fioriere. Al loro interno si trovano anche il camino dell'ascensore e il lucernario delle scale. A seguito di piogge, si sono verificate infiltrazioni nella scala e nell'ascensore sottostanti. La causa è stata individuata nell'ostruzione dello scarico di fondo vasca dovuta alle radici di una pianta collocata da un condomino, proprietario dell'attico. A chi spetta la spesa per i ripristini?



Ai sensi dell'art. 1126 c.c., le spese per i danni da infiltrazioni su lastrico solare ad uso esclusivo si ripartiscono per un terzo a carico dell'usufruttuario e per due terzi tra i condòmini sottostanti. Tuttavia, nel caso descritto, il danno non sembra derivare da un difetto costruttivo o da normale usura, bensì da un uso scorretto del bene comune: l'alloggiamento di piante con apparato radicale ha causato l'ostruzione dello scarico.

Se sarà accertata la responsabilità del singolo condomino, questi dovrà farsi carico dell'intero costo dei ripristini, secondo consolidata giurisprudenza (Cass. civ. n. 1544/2017; Cass. civ. n. 3239/2023).

Alcuni condòmini vorrebbero installare nei propri appartamenti dei ripartitori di marca diversa da quelli già presenti, poiché più economici. È possibile?

L'installazione di ripartitori di marca diversa rispetto a quelli già in uso nel condominio, non è ammessa poiché ogni produttore adotta algoritmi differenti per la contabilizzazione del calore. Ciò compromette-

rebbe l'omogeneità del sistema, rendendo i dati non confrontabili e la ripartizione dei costi potenzialmente iniqua e contestabile. La stessa UNI 10200:2018 impone l'uso di dispositivi omogenei e compatibili per una corretta ripartizione. L'unica eccezione possibile è una delibera con cui l'assemblea decida di sostituire l'intero sistema con dispositivi compatibili e uniformi.

Su una facciata che affaccia su un cortile comune sono presenti scarichi a parete di caldaie individuali. Un condòmino, che abita al piano superiore, vorrebbe installare un condizionatore, ma l'installatore segnala che i fumi potrebbero danneggiarne il condensatore. Se gli scarichi sono regolari, il condominio può obbligare i proprietari a portarli fino al colmo del tetto?



Se gli scarichi a parete sono conformi al D.lgs. 152/2006 e alle norme UNI, rispettando le distanze di sicurezza (solitamente almeno un metro da finestre e aperture), il condominio non può imporre modifiche. Il possibile danneggiamento del condensatore non è sufficiente a giustificare l'obbligo di spostamento, salvo che non si dimostri un uso scorretto dell'impianto o emissioni superiori ai limiti di legge, da verificare con una perizia tecnica. In assenza di irregolarità o danni oggettivi, prevale il diritto del proprietario a mantenere l'attuale configurazione.



In un condominio, una residente continua a nutrire i piccioni sul proprio terrazzo, attirandone una presenza costante durante l'intera giornata. La situazione genera disagio e preoccupazioni per l'igiene e la salubrità dell'edificio da parte degli altri condòmini. Nonostante le ripetute diffide, la signora persiste nel suo comportamento, senza mostrare collaborazione. Quali strumenti giuridici sono a disposizione per risolvere questa problematica?

La condòmina che alimenta regolarmente i piccioni, attirandoli stabilmente sulla terrazza e nelle aree circostanti, fa un uso improprio della proprietà esclusiva. Tale condotta viola il regolamento condominiale, le regole del buon vicinato e può nuocere alla salute pubblica, configurando una molestia ex art. 844 c.c. e un abuso del diritto di proprietà ai sensi dell'art. 1102 c.c.

In caso di inutilità delle diffide, in linea teorica l'amministratore può convocare l'assemblea per ottenere l'autorizzazione ad agire in giudizio (art. 1136, co. 2 c.c.), oppure agire direttamente (art. 1133 c.c.) richiedendo al giudice provvedimenti urgenti (ex art. 700 c.p.c.), se la condotta compromette decoro o igiene delle parti comuni.

È anche possibile segnalare la situazione all'ASL o alla polizia locale per eventuali violazioni di ordinanze sanitarie comunali che vietano di nutrire i volatili in ambito urbano.

Tuttavia, alla luce dei più recenti fatti di cronaca, simili iniziative si rivelano spesso infruttuose, poiché, di fatto, a chi alimenta i piccioni non viene comminata alcuna sanzione concreta.



Lo zoccolo in travertino alto un metro corre lungo tre lati esterni dell'edificio. È necessaria la sua manutenzione a causa di infiltrazioni dovute al distacco del rivestimento. Uno dei lati affaccia sul cortile condominiale, gli altri due ricadono all'interno di giardini privati. Anche in questi tratti l'intervento è di competenza condominiale?

La manutenzione dello zoccolo in travertino è a carico del condominio anche nei tratti che si trovano all'interno dei giardini privati. Lo zoccolo fa parte della facciata e, salvo diverso titolo (atto di proprietà o regolamento contrattuale), rientra tra i beni comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c.

La sua collocazione all'interno di aree esclusive non ne cambia la natura condominiale, se conserva una funzione strutturale o estetica unitaria per l'edificio. Il condominio dovrà pertanto occuparsi della manutenzione, coordinando accesso e lavori con i proprietari delle aree interessate.

L'IMPIANTO DI AUTOCLAVE: PROPRIETÀ SPESE E GARANZIE DI SICUREZZA

La giurisprudenza relativa a questo impianto comune, necessario quando si hanno problemi di pressione idrica, è coerente nell'affermare che gli oneri di manutenzione e gestione debbano essere ripartiti in base ai millesimi di proprietà. L'amministratore ha tra i suoi obblighi professionali, anche quello di garantirne il corretto funzionamento, a tutela del decoro e della stabilità dell'immobile.

L'impianto di autoclave, necessario per garantire una corretta distribuzione dell'acqua nei condomini con problemi di pressione idrica, rientra tra le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo diversa disposizione del regolamento condominiale.

La giurisprudenza ha costantemente qualificato l'autoclave come bene comune, anche quando serve solo una parte dell'edificio, purché risulti funzionale all'uso collettivo (Cass. Civ. n. 11526/2002). Tuttavia, se l'impianto è destinato esclusivamente ad alcune unità im-

mobiliari, le spese di manutenzione e gestione ricadono solo sui proprietari di tali unità (Cass. Civ. n. 2328/2014). Quanto all'amministratore, questi ha l'obbligo di garantire il corretto funzionamento dell'impianto, provvedendo alle necessarie manutenzioni e agli interventi di riparazione in caso di guasti, ai sensi dell'art. 1130 c.c. La mancata esecuzione degli interventi necessari può configurare una responsabilità extracontrattuale nei confronti dei condomini (Cass. Civ. n. 17108/2013).

La ripartizione delle spese per l'autoclave condominiale, in base ai millesimi di proprietà, è stata oggetto di recenti pronunce giurisprudenziali. Ad esempio, il Tribunale di Termini Imerese, con sentenza n. 1225 del 2024, ha stabilito che le spese di manutenzione dell'autoclave devono essere ripartite secondo i millesimi di proprietà, indipendentemente dall'uso differenziato che ne possono fare i condòmini. In tal senso, anche con la pronuncia n. 7172/83, Cassazione ha stabilito che tali spese devono essere suddivise tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà, indipendentemente dall'altezza del piano o

dall'effettivo utilizzo dell'impianto. Inoltre, la sentenza n. 1389 dell'11 febbraio 1998 ha ribadito che l'installazione di un'autoclave non costituisce un'innovazione, ma un miglioramento dell'impianto idrico esistente, con la conseguenza che le spese per la sua installazione e manutenzione devono essere ripartite tra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà.

È importante notare che, sebbene queste sentenze siano risalenti a diversi anni fa, esse costituiscono ancora oggi un punto di riferimento per la giuri-



sprudenza in materia di ripartizione delle spese per l'autoclave in condominio. Pertanto, in assenza di disposizioni specifiche nel regolamento condominiale o di diverse delibere assembleari approvate all'unanimità, il criterio dei millesimi di proprietà rimane quello generalmente applicato.

Rispetto al principio suesposto esistono pronunce difformi, come spesso capita in tema di criteri di riparto delle spese condominiali. La Corte d'Appello di Bari, con sentenza n. 54 del 2018, ha affermato che le spese dell'autoclave dovrebbero essere suddivise in base all'effettivo utilizzo del servizio da parte dei condòmini.

L'assemblea che vuole dotare il condominio di un'autoclave deve approvare la deliberazione con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, in rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio. Non avendo l'installazione dell'impianto di autoclave carattere innovativo,

nel caso in cui la maggioranza è d'accordo alla sua esecuzione, tutti devono contribuire alla spesa secondo il disposto dell'art. 1137, I° co. c.c. il quale recita *"le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condòmini"*, non potendosi applicare l'art. 1121 c.c. in materia di innovazioni gravose o voluttuarie. Se l'assemblea non provvede a deliberare sull'installazione dell'autoclave, anche il singolo condòmino che ne sia interessato può procedere. In tal caso trova applicazione la norma, di cui all'art. 1102 c.c., a norma del quale ciascun condòmino può fare uso dei beni comuni in modo più intenso e confacente alle proprie esigenze, purché non impedisca il pari diritto degli altri, non ne alteri la destinazione e, come specificato dalla giurisprudenza, non cagioni pericolo per la sicurezza, stabilità e decoro dell'edificio.

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

CONTEA
PARTNERS
Servizi di Ingegneria Integrata

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

www.conteapartners.it   

Lo sapevate che



GIARDINO PRIVATO: QUANDO È LECITA L'OCCUPAZIONE?

Perché la situazione sia legittima, l'accesso deve essere indispensabile per l'esecuzione dei lavori sulle parti comuni, e non deve essere possibile adottare soluzioni alternative meno invasive. Tuttavia, qualora l'occupazione comporti un danno, il condominio è tenuto a risarcire il proprietario. Inoltre, se il godimento del bene risultasse fortemente limitato, si ha diritto a un'indennità equa e proporzionata.

Nel contesto condominiale, possono verificarsi situazioni in cui, a causa dell'esecuzione di lavori sulle parti comuni, si rende necessario occupare temporaneamente un'area di proprietà esclusiva. Tale situazione solleva questioni di legittimità e di eventuale indennizzo in favore del proprietario. Al riguardo, l'articolo 843 c.c. disciplina l'accesso alla proprietà altrui per l'esecuzione di lavori, stabilendo che *“il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne sia riconosciuta la necessità, per la costruzione o riparazione di un muro o di altra opera del vicino, salvo che ciò rechi danno alla proprietà stessa”*.



Tale principio si applica anche nel contesto condominiale, laddove sia dimostrata la necessità di accedere alla proprietà privata per la manutenzione, riparazione o ristrutturazione di parti comuni.

Perché l'occupazione del giardino privato sia legittima, l'accesso deve essere indispensabile per l'esecuzione dei lavori sulle parti comuni, e non deve essere possibile adottare soluzioni alternative meno invasive. Inoltre, l'amministratore deve informare il proprietario con congruo preavviso, specificando la natura e la durata dell'intervento e l'occupazione deve essere limitata al tempo strettamente necessario per l'esecuzione dei lavori. Resta inteso che è opportuno minimizzare il pregiudizio, ossia devono essere adottate tutte le cautele per ridurre al minimo il disagio e il possibile danno al proprietario del giardino. Al termine dei lavori, il giardino deve essere riportato alle condizioni precedenti, a spese del condominio.

Qualora l'occupazione comporti un danno quale, ad esempio, il deterioramento del manto erboso, o danni a piante o strutture, il condominio è tenuto a risarcire il proprietario ai sensi dell'art. 2043 c.c.

La giurisprudenza riconosce il diritto del proprietario di un'area privata, temporaneamente occupata per lavori condominiali, a ricevere un'indennità per la perdita del godimento del proprio bene. Tale diritto si basa sul principio del “danno-evento”, che non richiede la prova di un danno concreto, ma si fonda sulla semplice preclusione dell'uso del fondo.

La quantificazione dell'indennità deve essere equa e proporzionata al periodo e all'estensione dell'occupazione.

La determinazione dell'indennizzo per l'occupazione temporanea del giardino privato può av-

venire secondo il valore locativo dell'area occupata (calcolo dell'indennità in base al valore locativo del giardino, rapportato alla durata dell'occupazione), con riferimento al danno emergente e lucro cessante (se l'occupazione ha determinato un danno concreto deve essere risarcito il danno emergente (costo del ripristino) e il lucro cessante ossia l'eventuale perdita economica subita dal proprietario per mancato utilizzo del bene), nonché considerando la durata e impatto dell'occupazione: in questo caso l'indennità sarà proporzionata alla durata dell'occupazione e all'incidenza del disagio arrecato al proprietario.

Secondo la giurisprudenza, se l'occupazione limita in modo significativo il godimento del bene, il proprietario ha diritto a un'indennità equa e proporzionata.

Per quanto concerne la determinazione dell'indennità, il Tribunale di Salerno, con sent. n.

1402/2022, ha indicato che il criterio del valore locativo è adeguato per quantificare l'indennità dovuta al proprietario per l'occupazione temporanea del suo giardino da parte del condominio.

In una recente decisione, la Cassazione ha stabilito che il proprietario di un giardino privato, temporaneamente occupato per l'installazione di ponteggi necessari a lavori condominiali, ha diritto a un'indennità per la perdita della possibilità di utilizzo del proprio spazio, indipendentemente dalla prova di un danno concreto: l'occupazione stessa, infatti, costituisce un "danno-evento" sufficiente a giustificare l'indennità, senza necessità di dimostrare ulteriori conseguenze dannose, fondandosi, esclusivamente, sulla mera preclusione dell'uso del fondo (Cassazione n. 32707/2024).

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

S.T. SERVICE s.r.l.

Servizi per gli Amministratori di Condominio

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

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



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

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

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

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

Dr.	ANGELOSANTE	Domenico	Dr.	MANNUCCI	Marco
Ing.	BALESTRO	Enrico	Avv.	MARCEDDU	Marcello
Arch.	BALESTRO	Ilario	Ing.	MARCONE	Valter
Rag.	BALESTRO	Riccardo	Geom.	MARRONE	Francesco
Arch.	BARDELLI	Sara	Ing.	MELONI	Antonio
Ing.	BARILE	Angelo	P.I.	MENEGHINI	Stefano
Ing.	BENVENUTI	Fabio	Avv.	MILANO	Iris
Dr.	BIASIOTTO	Pietro	Rag.	MILANO	Maria Luisa
Prof.	BICA	Giuseppe	Dr.	MORACHIELLO	Nicolò
Arch.	BOGNOLO	Massimo	Avv.	MORELATO	Elisa
P.I.	BORDIN	Diego	Dr.	MORELLI	Nicola
Ing.	BRUNETTI	Davide	Dr.	MURACA	Giuseppe
Dr.ssa	CAPECCHI	Francesca	Geom.	NICOLAZZO	Paolino
Avv.	CAPRI	Carla	Arch.	NIGRO	Massimo
Geom.	CAPULLI	Fabio	Avv.	NUNNARI	Massimo
Avv.	CASTELLANI	Chiara	Dr.ssa	ODOARDI	Roberta
Dr.ssa	CASTELLANO	Grazia Pia	Avv.	ORTENZI	Monica
Ing.	CAVALIERE	Gaetano	Avv.	PALAMARA	Manuela
Dr.	CESARI	Francesco	Avv.	PATRIARCHI	Stefano
Avv.	CESARINI	Silvia	Avv.	PELLEGRINI	Paola
Dr.ssa	CHIMENTI	Monica	Avv.	PETRUCCI	Paola
Rag.	CIACCI	Antonella	Ing.	PINNA	Stefano
Geom.	CIRILLI	Federico	Avv.	PISAPIA	Patrizia
Ing.	CORDA	Laura	Dr.	PODDA	Gianfranco
Avv.	COSENZA	Mariolina	Avv.	POLVERINI	Alessia
Dr.	COSSU	Roberto	Avv.	POTENZA	Giuseppe
Dr.	COTTERCHIO	Luca	Ing.	RAGUSA	Francesco
Arch.	CRISCITIELLO	Pellegrino	Dr.ssa	RAIA	Carmen
Dr.ssa	DANIELI	Silvia	Arch.	RAIMONDI	Egidio
Avv.	DE FAZIO	Angela	Avv.	RAMAGLIA	Emilio
Avv.	DE LUCA	Benedetta	Rag.	RIZZI	Nicola
Dr.	DE SIMONE	Nicola	Avv.	ROSSINI	Andrea
Geom.	DI FEDE	Luca	Ing.	RUSO	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