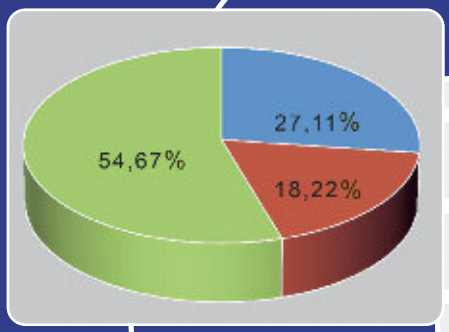
Condominio oggi

numero 138

La rivista ufficiale dell'A.N.AMM.I.



Sondaggio ANAMMI: Il lato oscuro del condominio

Telecamere: la sicurezza prevale sulla privacy

No al cappotto termico se lede il decoro architettonico

Quando lo stalker è il vicino di casa

CONDOMINIO OGGI - Poste Italiane Spa Spedizione in A.P. 70% - DCB Roma - ANNO XXX - n. 138 - 2024

Il tuo Sito Web per amministratori di condominio

L'A.N.AMM.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 € 340 che A.N.AMM.I. eroga ai propri associati.

Scegli lo stile che ti rappresenta e personalizzalo con i tuoi contenuti

Un sito web professionale in tre semplici passi

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

Per scoprire di più scansiona il QR code di seguito e vai al sito.

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

Il tuo sito in mano a soli

~~€790~~ **€450***

IVA esc

anammi.biottosrl.it

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

*offerta disponibile per tutti gli associati A.N.AMM.I. in regola con i contributi associativi.

Editoriale

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

ANAMMI, 31 ANNI E NON SENTIRLI

Lo scorso 17 aprile, a Roma, l'ANAMMI ha celebrato la sua consueta assemblea annuale. Usiamo non a caso il termine "celebrare", perché si è trattato di un incontro all'insegna del dialogo costruttivo e dell'ottimismo. Tanti sorrisi, tanta voglia di scambiare idee e di raccontarsi. Mandatari e presidenti provinciali hanno dato vita ad un momento bello da vivere e da ricordare.

Probabilmente a rendere tutti più sereni è il quadro attuale dell'Associazione, che deve moltissimo al buon lavoro svolto da chi ci rappresenta sul territorio. Durante l'assemblea, abbiamo presentato i numeri dell'ANAMMI: con quasi 14mila soci, siamo la più grande associazione di amministratori di condominio. Un traguardo che deteniamo ormai da anni e che intendiamo mantenere.

Il sostegno quotidiano che forniamo ai nostri iscritti è ben sintetizzato da un altro numero: 393.590. Sono le consulenze che abbiamo fornito agli associati nell'ultimo anno, in svariate materie: leggi e normative, fisco, efficienza energetica, gestione del conflitto.

La sede nazionale di Roma ha svolto un ruolo centrale nella costruzione di questo sistema virtuoso. Ma non avremmo mai raggiunto i risultati odierni senza l'apporto decisivo delle Sedi locali e dei Punti Fiduciari ANAMMI: 56 in tutto, sparsi in modo capillare su tutto il territorio d'Italia. In questi "front office" dislocati lungo lo Stivale, l'ANAMMI porta la sua filosofia, basata su voglia di imprenditorialià, competenza, affidabilità.

E proprio perché siamo consapevoli del ruolo di queste 56 tra Sedi e P.F.A, abbiamo premiato un gruppo di mandatari che, a nostro avviso, si sono distinti per serietà, impegno profuso e determinazione. Sono diversi tra di loro per età, esperienza e realtà territoriale. Ma tutti, ogni giorno, rappresentano al meglio l'ANAMMI ed è giusto che sia riconosciuto pubblicamente all'interno della nostra Associazione.

L'assemblea ha anche riconfermato l'apprezzamento per l'operato del sottoscritto alla presidenza. Nonostante le tante rielezioni, vedere riconosciute le proprie fatiche ed i propri meriti regala sempre una grande emozione. Malgrado l'età non proprio "verdissima", l'entusiamo è ancora quello degli inizi e ci auguriamo di continuare sempre così, con tante idee e voglia di fare.

A proposito di anagrafe, il numero che ci piace sottolineare in particolare di ogni altro è quello della nostra età: 31. È dal 14 maggio del 1993 che l'Associazione lavora ufficialmente per promuovere e creare la figura professionale dell'amministratore, formato e aggiornato in modo efficiente e credibile. Abbiamo fatto tanta strada, accumulando molta esperienza, ma di quel 1993 abbiamo conservato le motivazioni. Stiamo elaborando parecchi progetti, di cui non anticipiamo ancora nulla, ma che miglioreranno senz'altro la visibilità dell'Associazione e quella dei soci, valorizzando sempre più la modalità digitale. Per questa ragione, dopo l'assemblea 2024 possiamo ben dire che i 31 anni ci sono, ma non li sentiamo. Anzi, da giovani adulti non vediamo l'ora di rimetterci in gioco.

Sommario

CondominiOggi

- EDITORIALE: ANAMMI, 31 anni e non sentirli — 1
  del Presidente Giuseppe Bica
- Condizionatori: il "male necessario" che combatte il grande caldo — 3
  a cura della Redazione
- È violazione di domicilio anche il parcheggio non autorizzato — 4
  a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.
- Disinfestazione: spesa dovuta per tutelare la salute — 6
  a cura dell'Ufficio Tecnico A.N.AMM.I.
- Quando il luogo della riunione non è una mera formalità — 8
  di Roberta Odoardi
- Chat condominiale, croce e delizia per tutti gli amministratori — 10
  a cura della Redazione
- In un sondaggio ANAMMI: Il lato oscuro del condominio — 12
  di Silvia Cerioli
- Apertura di una portafinestra: quali criteri seguire? — 14
  a cura dell'Ufficio Tecnico e Legale A.N.AMM.I.
- Tende da sole: edilizia libera ma non troppo — 18
  a cura dell'Ufficio Legale A.N.AMM.I.
- Quando lo stalker è il vicino di casa — 22
  di Roberta Odoardi
- Sito condominiale: strumento utile per agevolare dialogo e trasparenza — 26
  di Ida Cecili

Rubriche:

Assonews — 16

Il parere del legale Cappotto termico: no all'installazione se lede il decoro architettonico — 20

Il consulente risponde — 24

Notizie Flash — 28

Lo sapevate che: Telecamere: la sicurezza prevale sulla privacy — 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**. **A**ssociazione **N**azional-europea **AMM**inistratori d'**I**mmobili
ANNO XXX - n. 138/2024

Direttore Responsabile: Rita Serafini

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

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

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

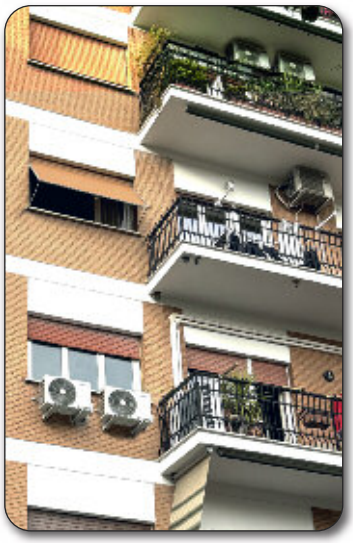
Concessionaria Pubblicità:
A.N.AMM.I. - Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA - Tel. 06.55.27.23.23 (r.a.) - Fax 06.55.26.06.51
E-mail: condominioggi@anammi.it

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.

CONDIZIONATORI: IL "MALE NECESSARIO" CHE COMBATTE IL GRANDE CALDO

Per gli impianti di raffrescamento, non è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma bisogna sempre informare l'amministratore di condominio. Soprattutto nelle zone con vincoli ambientali, paesaggistici o architettonici, è molto importante consultare un tecnico per verificare le autorizzazioni necessarie.

Non sono certo belli da vedere, anzi, spesso fanno a pugni con l'estetica degli immobili. Tuttavia, in tempi di meteo estremo non se ne può fare a meno. Gli impianti di condizionamento dell'aria, durante l'estate, consentono di sopportare le alte temperature e sono sempre di più i condomìni che decidono di incastonare la "cassetta" esterna nella facciata della palazzina in cui vivono. È bene ricordare che non è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea per introdurli in casa, ma bisogna sempre informare l'amministratore di condominio. Lo impone l'articolo 1122 del Codice Civile per tutte le opere realizzate nelle proprietà individuali di immobili condominiali. Vanno poi rispettati alcuni criteri, più volte oggetto di disamina giurisprudenziale, che è giusto rammentare in vista della stagione estiva. Innanzitutto, occorre rispettare l'estetica della facciata. In ogni caso devono essere osservate le disposizioni del regolamento condominiale, che potrebbe vietare il montaggio dei condizionatori su alcune parti esterne dell'edificio o imporre limiti di dimensioni e prevedere modalità di collocamento degli impianti in determinati punti delle facciate, balconi e terrazzi e non in altri. In particolare il condizionatore non deve ledere il decoro architettonico e quindi non può compromettere l'armonia dell'edificio, altrimenti il condominio potrebbe disporre lo spostamento o la rimozione. L'installazione dell'impianto deve preservare la necessaria sicurezza e stabilità dell'impianto, con particolare riferimento ai pesanti motori e alle componenti elettriche, per evitare pericoli e danni a persone o cose. A questo aspetto si accompagna anche il rispetto delle distanze minime dalle proprietà dei vicini e specialmente dai loro balconi e finestre, in modo da non ostacolare la visuale o ridurre il loro spazio.



Un aspetto importante riguarda i rumori. I condizionatori di vecchia generazione non sono esattamente silenziosi ed è giusto verificare che i suoni emessi non superino la normale tollerabilità, altrimenti i vicini e il condominio potrebbero agire ai sensi dell'art. 844 del Codice civile.

In generale, per installare le spesso ingombranti e pesanti unità esterne dei condizionatori non occorre un'autorizzazione del condominio e neppure un permesso del Comune, ma ciò vale soltanto se non vi sono vincoli urbanistici, edilizi o di altro genere e se non vengono apportate modifiche strutturali ai fabbricati coinvolti. Le regole in materia di urbanistica vanno considerate soprattutto se l'installazione dei condizionatori comporta modifiche strutturali dei fabbricati, se gli impianti sono visibili dall'esterno, e dunque dallo spazio pubblico, o se in zona esistono vincoli particolari (paesaggistici, ambientali, ecc.). In tali casi è necessario consultare i piani regolatori e i provvedimenti attuativi vigenti nella zona interessata, e verificare l'eventuale presenza di vincoli, con l'ausilio di un tecnico abilitato. Quest'ultimo se occorre potrà effettuare la comunicazione di inizio lavori, presentare la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) o, per gli interventi più complessi, richiedere il rilascio del permesso di costruire e i nulla osta delle autorità deputate ai controlli sui vincoli apposti, come la Soprintendenza.

A cura della Redazione

È VIOLAZIONE DI DOMICILIO ANCHE IL PARCHEGGIO NON AUTORIZZATO

Cassazione penale n. 31700 del 20 luglio 2023

Un condomino ricorreva per Cassazione adducendo, preliminarmente, l'erronea applicazione della legge penale: osservando che l'occupazione di un'area condominiale non può integrare il reato di cui all'art. 614 c.p., in quanto tale occupazione non può certamente qualificarsi come violazione di domicilio non essendo qualificabile tale spazio antistante all'edificio, come abitazione o dimora della vittima.

Art. 614 co. 1, c.p.
(Violazione di domicilio)

"Chiunque s'introduce nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha diritto di escluderlo, ovvero s'introduce clandestinamente o con inganno, è punito con la reclusione da uno a quattro anni."

Nel caso di specie si trattava di un'ampia area paragonabile, alla quale accedevano liberalmente soggetti diversi da quelli del condominio, esistendo tra l'altro ben due scuole al suo interno.

In linea con la giurisprudenza di legittimità, la Cassazione evidenziava come l'area condominiale in questione dovesse ritenersi a tutti gli effetti pertinenza del condominio e rientrasse, quindi, nel concetto di privata dimora, tutelato dal disposto di cui all'art. 614 c.p. che non richiede la disponibilità esclusiva del proprietario. Si tratta di luogo non aperto al pubblico, ovvero luogo non accessibile a terzi, senza il consenso del titolare (Cass. SS. UU. n. 31345/2017).

Rispetto al tema in argomento, la Cassazione

Cass. SS. UU. n. 31345/2017

"Ai fini della configurabilità del delitto previsto dall'art. 624-bis c.p., i luoghi di lavoro non rientrano nella nozione di privata dimora, salvo che il fatto sia avvenuto all'interno di un'area riservata alla sfera privata della persona offesa. Rientrano nella nozione di privata dimora di cui all'art. 624-bis c.p. esclusivamente i luoghi, anche destinati ad attività lavorativa o professionale, nei quali si svolgono non occasionalmente atti della vita privata, e che non siano aperti al pubblico né accessibili a terzi senza il consenso del titolare."

aveva avuto già modo di affermare che i cortili e gli orti, destinati al servizio ed al completamento dei locali di abitazione, rientrano nel concetto di appartenenza di cui al co. 1 dell'art. 614 c.p., ed era irrilevante, ai fini della sussistenza del reato previsto da tale norma, che le "*appartenenze*" fossero di uso comune a più abitazioni, spettando il diritto di esclusione da quei luoghi a ciascuno dei titolari delle singole abitazioni (Cass. sent. n. 7279/1978); inoltre, commetteva reato di violazione di domicilio chi si introduceva, contro la volontà di chi aveva diritto di escluderlo, nel cortile dell'edificio condominiale, rientrando il cortile nel concetto di "appartenenza" dell'abitazione (Cass. sent. n. 7470/1974). La Suprema Corte dichiarava, quindi, il ricorso inammissibile, condannando il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

L'area di parcheggio condominiale, quindi, rientra tra le c.d. "*appartenenze*", di cui al primo comma dell'articolo 614 c.p., ed è irrilevante se il sito sia di uso comune ad una molteplicità di persone.

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

DE TERGO
-DISINFESTAZIONI E DERATTIZZAZIONI-

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 Periblaneta (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.

DISINFESTAZIONE: SPESA DOVUTA PER TUTELARE LA SALUTE

Contro "visitatori" inopportuni e nocivi, è bene rivolgersi ad una ditta specializzata. Seguendo alcuni consigli pratici, è possibile realizzare un'azione efficace e sicura, scegliendo così la tipologia di intervento più corretta e l'impresa più adatta.

Blatte, topi, zanzare: sono l'incubo degli amministratori di condominio e dei loro utenti finali, i condòmini. Per tutelare igiene e salute, l'unica soluzione è una disinfestazione, effettuata in maniera professionale.

La disinfestazione delle aree comuni del condominio, come cortile, androne e vano scale, rientra nelle spese di manutenzione ordinaria. Di conseguenza, tutti i condòmini sono tenuti a pagare, in proporzione alle loro quote millesimali. In ogni caso, è sempre bene controllare il regolamento condominiale: se prevede un criterio di ripartizione diverso, è questa a prevalere sulla regola generale. Anche la derattizzazione è considerata un intervento di manutenzione ordinaria e, come tale, è a carico di tutti i condomini. Ben diversa, invece, la disinfestazione della singola proprietà, che ricade logicamente sul diretto proprietario, a meno che l'immobile sia concesso in affitto. In questo caso, la spesa è a carico del conduttore.

Più complicata la disinfestazione da zanzare. In questo caso, la ripartizione delle spese può variare a seconda del metodo utilizzato. Se si tratta di interventi di disinfestazione adulticida (contro le zanzare adulte), la spesa è a carico di tutti i condòmini. Se invece si tratta di interventi tramite larvicidi, la spesa può essere a carico esclusivamente di coloro che hanno aree verdi o giardini, perché è qui che si trovano le larve.

La disinfestazione è da considerarsi un intervento necessario per la salute e la sicurezza di tutti i condomini. Per questo motivo, è consigliabile rivolgersi a una ditta specializzata per ottenere un risultato efficace e duraturo, così come conservare la documentazione relativa all'intervento di disinfestazione per poterla esibire in caso di necessità, ad esempio in caso di verifica della Asl di zona.

L'amministratore sarà chiamato a presentare in assemblea condominiale nomi e preventivi per deliberare in merito alla società di disinfestazione da scegliere. Professionalità e competenza sono i primi due requisiti da verificare. È importante comunicare chiaramente alla ditta di disinfestazione l'ambiente da trattare, insieme alle specifiche esigenze di sicurezza e alle restrizioni eventualmente presenti, al fine di garantire un'azione mirata e sicura. I costi dipendono in buona parte dall'effettiva metratura da coprire. Occorre inoltre accertarsi che la ditta sia in possesso delle autorizzazioni necessarie e che disponga delle certificazioni obbligatorie in tema di sicurezza e quelle volontarie per operare nel settore (come UNI EN 16636). Il personale deve essere qualificato: affidarsi ad improvvisati potrebbe rendere pericoloso e inefficace l'impiego di prodotti e tecniche di disinfestazione. E' bene chiedere in anticipo informazioni sul metodo di lavoro e sulle procedure adottate, meglio se durante un sopralluogo gratuito per valutare la situazione e definire il piano di intervento. Se la ditta fornisce servizi di monitoraggio post-intervento per prevenire nuove infestazioni, questo rappresenta un importante punto a favore. L'ultimo test riguarda il preventivo: dettagliato e trasparente, che includa tutti i costi e le condizioni del servizio.

A cura dell'Ufficio Tecnico ANAMMI

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 sopratutto 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

Quando il luogo della riunione non è una mera formalità

Scegliere gli spazi in cui svolgere l'assemblea condominiale non può essere lasciato alla discrezionalità dell'amministratore.

Nell'individuare i locali ove l'assemblea di condominio debba tenersi l'amministratore è tenuto a scegliere un luogo definito "appropriato" dalla stessa giurisprudenza, termine questo che non trova alcun riferimento né nel codice civile, né delle disposizioni di attuazione dello stesso. L'art. 66 di queste ultime, infatti, ne prevedono il contenuto, i termini e le modalità di invio della comunicazione. In assenza di previsioni della legge e di specifiche disposizioni del regolamento, quindi, la determinazione del luogo dell'assemblea viene rimessa alla discrezionalità dell'amministratore (Cassazione sent. n. 14461/99).

In merito *"il fatto che la legge non regoli esplicitamente il luogo dell'assemblea non può significare che la scelta di esso sia insindacabilmente rimessa a chi ha il potere di convocarla, dovendosi rinvenire nell'ordinamento e nel principio di ragionevolezza un criterio, obiettivo e, per quanto possibile, sicuro, che (in assenza di una apposita norma regolamentare o di uno specifico accordo tra tutti gli interessati) debba, comunque, presiedere alla scelta stessa; questo criterio generale non può che fare riferimento, a parere della Corte, al luogo ove è sito il bene comune"* (Corte d'Appello di Firenze sent. n. 1249/05).

Nel silenzio della legge ed in assenza di precise disposizioni regolamentari, l'amministratore gode di un'ampia discrezionalità nella scelta della sede dell'assemblea, la quale, tuttavia, dovrà essere raggiungibile agevolmente da parte di tutti i partecipanti e dovrà garantirne un corretto e sereno svolgimento. Per quest'ultimo motivo si ritiene che l'appartamento di un condòmino in aperto conflitto d'interessi con una decisione o, addirittura, in contrasto con altri condòmini, a seguito di una litigiosità già in essere non sia un luogo idoneo a essere utilizzato per la riunione, in quanto luogo non imparziale.

Il potere discrezionale dell'amministratore nella scelta della sede più idonea allo scopo, incontra alcuni limiti: fra questi quello territoriale, con la necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio, quello relativo all'idoneità di tale luogo di riunione (idoneità per ragioni fisiche e morali, in modo tale da consentire la presenza di tutti i condòmini) e, infine, quello della garanzia di riservatezza (non è possibile tenere l'assemblea in un bar aperto al pubblico in presenza di soggetti estranei).

Quel che è certo è il luogo scelto per lo svolgimento dell'assemblea condominiale deve sempre essere specificamente indicato il luogo di convocazione dell'assemblea condominiale, come stabilito dalla Cassazione già dal 1999 con sentenza n. 14461.

Nel merito appaiono significative due recenti interventi giurisprudenziali. Con il primo, la Corte d'Appello di Bari sent. n. 1854/22, ha ritenuto nulla l'assemblea la cui convocazione non riporta il luogo di riunione: di conseguenza, tale impugnativa è esperibile senza termine di prescrizione, anche dai condòmini che hanno partecipato all'assemblea, purché abbiano un interesse concreto all'impugnazione.

Nello specifico un condòmino richiedeva che

venissero dichiarate nulle le delibere assunte in una assemblea convocata, omettendo di indicare nel relativo avviso, il luogo di incontro di seconda convocazione diverso da quello della prima. Per il condominio il condòmino impugnante avrebbe dovuto ricorrere all'intuito e supporre che l'indicazione di un diverso indirizzo fosse un mero refuso.

Il Tribunale aveva accolto l'impugnativa e dichiarate nulle le delibere assunte in quella sede. Ma anche l'appello presentato dal condominio avverso a tale pronuncia, veniva rigettato dalla Corte di Appello di Bari che confermava la decisione del Tribunale.

La seconda pronuncia è del Tribunale di Rimini n. 774/23 il quale ha ritenuto annullabile la delibera assunta se l'assemblea si tiene in un luogo diverso da quello previsto. Nel caso di specie l'assemblea era stata convocata presso il condominio *"pensando si svolgerla in condominio all'aperto…ma viste le condizioni atmosferiche avverse ed i subitanei temporali che si sono verificati in questi 3 giorni"*, un condòmino acconsentiva che in via del tutto eccezionale, l'assemblea si svolgesse nel suo appartamento. L'amministratore aveva inviato una pec solo 10 minuti prima dell'ora prefissata per l'inizio dell'assemblea per informare di detto cambiamento ed affisso cartelli per segnalare che la riunione si sarebbe tenuta nell'abitazione di un condòmino.

Se anche si ravvisano perplessità sulla scelta dello svolgimento all'aperto e senza la necessaria privacy, per il Tribunale *"il messaggio pec a brevissima distanza dall'inizio dei lavori e l'apposizione di cartelli con l'indicazione della diversa sede dell'assemblea, non appaiono invece in alcun modo idonee ad integrare una valida convocazione. L'amministratore, infatti, a parere del Tribunale di Rimini avrebbe dovuto prendere atto dell'inidoneità del luogo prescelto e procedere ad una nuova convocazione tempestiva, senza la possibilità di rimediare in tempi strettissimi variando il luogo dove tenere la riunione"*.

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

Vuoi dare maggiore visibilità sul territorio alla tua attività professionale?

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

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

PFA
Punto Fiduciario
A.N.AMM.I.

Per info:
A.N.AMM.I. Ufficio Sviluppo
Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA
Tel. 06.55.27.23.23 E-mail: anammi@anammi.it

Richiesta disponibilità locale uso ufficio

Chat condominiale, croce e delizia per tutti gli amministratori

Per molti professionisti, è uno strumento irrinunciabile del proprio lavoro e, al tempo stesso, una sorta di persecuzione necessaria. Con alcuni suggerimenti pratici, è però possibile utilizzare al meglio questa tecnologia, rendendo più produttivo il suo impiego.

È il canale di comunicazione preferito tra condòmini e amministratore, una seconda bacheca condominiale, un luogo di confronto e, qualche volta, anche di lite. La chat su Whatsapp è ormai diventata centrale nell'attività professionale e nel rapporto con i propri amministrati. Per molti, tutto questo può trasformarsi in un assedio continuo, ma anche in un'opportunità di informazione e consulenza in tempo reale. Eppure, non se ne può più fare a meno. Per queste ragioni, la chat condominiale va gestita con molto buon senso, seguendo alcune regole essenziali e stando ben attenti a non violare le norme.

Innanzitutto, è fondamentale che i condòmini partecipino ai gruppi WhatsApp in modo volontario e consapevole. Appare quindi necessario creare un gruppo chiuso in cui i membri possano aderire solo tramite previa ed esplicita approvazione. L'amministratore può gestire con precisione chi ha accesso al gruppo, rispettando la volontà dei condomini.

È quasi banale aggiungere che la trasparenza è fondamentale. Tutti i condòmini della chat devono sapere che il loro numero sarà visibile a tutti una volta che aderiranno al gruppo. Questa chiara comunicazione assicura che tutti i partecipanti alla chat siano consapevoli delle implicazioni della loro partecipazione. A questo aspetto si lega la delicata questione dei dati personali. L'informativa privacy deve sempre essere disponibile ai soggetti che partecipano a questi gruppi, ma non basta: la condivisione non autorizzata di dati personali tra condòmini, infatti, può rappresentare un serio rischio per la tutela dei dati personali. È quindi consigliabile creare una lista di distribuzione per gli inviti al gruppo, vale a dire una vera e propria mailing list, e conservare le risposte ai messaggi esplicativi, in modo da documentare il consenso dei membri e tracciare le adesioni.

Per evitare problemi, sarà inoltre utile distinguere tra comunicazioni informali, come quelle in una chat di gruppo, e quelle ufficiali per assemblee condominiali o decisioni importanti. Queste ultime devono rispettare le modalità prescritte per la validità, come invii tramite raccomandata o PEC per garantire ricezione e tracciabilità. Le comunicazioni informali non dovranno ledere la privacy di nessun condomino, presente o meno nel gruppo WhatsApp. A rigor di legge, non tutto può essere postato o reso noto in chat. Lo spiegava chiaramente il Garante per la Privacy già nel Provvedimento

del 12 dicembre 2001: *"Il diritto alla trasparenza non significa che si possano divulgare informazioni sulle spese o sulle morosità al di fuori dell'ambito condominiale"*.

Il rispetto delle norme vigenti è vitale per una gestione responsabile dei gruppi WhatsApp condominiali. Da questa considerazione discende la costante attenzione a ciò che si scrive in chat. Le notizie devono essere chiare e precise, non deve esserci alcuna possibilità di fraintendimento. Al tempo stesso, è bene evitare qualsiasi motivo di frizione tra i componenti della chat e ricordare, nella stessa chat, di non travalicare mai i limiti della buona educazione. Anche se alcuni condòmini sembrano ignorarlo, su Whatsapp valgono infatti le stesse norme su calunnia e diffamazione esistenti nell'ordinamento italiano, che occorre rispettare nella vita reale. Più facile a dirsi che a farsi? Per alcuni certamente, ma è altrettanto vero che chi viola la legge ne dovrà pagare le conseguenze, civili e penali.

In sintesi, la chat condominiale può rivelarsi uno strumento utilissimo per aggiornare i propri amministrati e per tenersi in contatto "da remoto" con i propri interlocutori. Ma va gestita in modo prudente e consapevole, evitando che diventi l'ennesima occasione di dissidio. Soprattutto, deve aiutare l'amministratore a svolgere bene il suo lavoro, non a peggiorarlo.

A cura della Redazione

La certificazione è un obbligo

Aggiornamento obbligatorio per amministratori di condominio dal 9 ottobre 2023 al 9 ottobre 2024

Con rilascio di apposita certificazione*

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

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

Per maggiori informazioni: **www.anammi.it**

In un sondaggio ANAMMI il lato oscuro del condominio

Secondo un'indagine tra gli associati, il 70% dei professionisti è spesso chiamato a gestire, anche psicologicamente, episodi di violenza, fisica o verbale, tra i suoi amministrati. Per la maggioranza degli intervistati i reati più diffusi sono soprattutto furti e atti di vandalismo, ma non sono così rare le aggressioni e le minacce agli amministratori. Illuminazione e obbligo di chiusura del portone le contromisure più apprezzate.

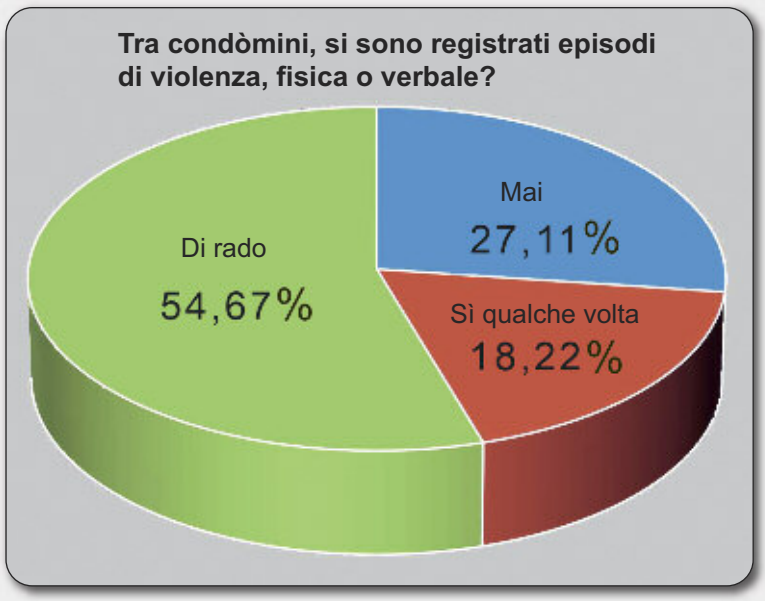
Furti, scritte sui muri, episodi di violenza anche solo verbale: i condòmini, oggi, si sentono meno sicuri tra le mura dell'immobile in cui vivono, e così pure gli amministratori. E' il dato che emerge dall'ultimo sondaggio interno che l'ANAMMI, l'Associazione Nazional-europea AMMinistratori d'Immobili, ha effettuato tra i suoi oltre 13mila professionisti associati.

Per oltre il 70% degli intervistati, almeno una volta nei condomìni amministrati si è verificato un episodio di violenza, fisica o verbale. In generale, oltre il 20% degli intervistati afferma che "ci sente meno al sicuro". Questo non significa vivere nel terrore, tuttavia più di un terzo dei soci ANAMMI ha ammesso che molto dipende dal quartiere interessato o addirittura dal tipo di condominio. E' evidente la maggiore insicurezza percepita dagli italiani che vivono in condominio. Non a caso, negli ultimi anni l'Associazione, nei suoi corsi di formazione, ha incrementato la parte relativa alla psicologia condominiale, in un'ottica di prevenzione

Ma quali sono i reati che vedono proprio il condominio come teatro privilegiato? Secondo l'indagine ANAMMI, nel 50% dei casi si tratta di furti, seguiti dai danni all'immobile (25,8%), e dalle scritte sui muri (21,78%). Le aggressioni (3,56%) rappresentano un numero ridotto, ma non per questo meno preoccupante.

Del resto, il furto, anche se riguarda un'abitazione privata, ha una conseguenza naturale: i condòmini chiedono più sicurezza. Anche gli atti di vandalismo, come un vetro rotto o una scritta sul muro, suscitano giustamente forti timori e la percezione che non sei più al sicuro. In cerca di protezione, si chiede aiuto all'amministratore, anche dal punto di vista psicologico.

Contro il rischio che un ennesimo furto o danno all'immobile si ripeta, le soluzioni adottate sono di vario genere. Di solito, non ci si accontenta di una sola misura di sicurezza: il 69,8% degli amministratori indica innanzitutto l'obbligo di chiusura del portone, il 60% vi aggiunge la migliore illuminazione e, nel 34,67% degli intervistati, anche le telecamere di sorveglianza. Il 27% si affida all'allarme, il 24,4% alla polizza assicurativa, il 4,89% ha scelto il servizio di guardianìa e portierato. E qui, arriva la sorpresa: la soluzione che si è rivelata più efficace è l'obbligo di chiusura del portone. In realtà, tenere chiuso l'ingresso è spesso un ottimo



sistema per evitare visite indesiderate". Anche sul fronte dell'efficacia, i soci ANAMMI ritengono possa essere utile adottare più misure, come l'illuminazione (18,22%), e la videosorveglianza (23,11%).

Non soltanto i condòmini sono protagonisti di episodi spiacevoli: anche gli amministratori di condominio sperimentano brutte avventure. Il 68% afferma di non avere mai avuto problemi, ma quasi il 15% racconta di essere stato oggetto di aggressioni o minacce più di una volta, mentre per il 16% "si è verificato di rado".

La reazione, nella maggioranza dei casi, è consistita nel fare finta di nulla, mentre il 32% ha denunciato, il 14,22% ha persino rinunciato all'incarico.

Il presidente Giuseppe Bica ha così commentato i dati del sondaggio: "*Il condominio è lo specchio della nostra società, anche nei suoi lati più oscuri. Questo fa sì che il nostro sia davvero un mestiere complicato. Accanto al fenomeno delle liti, quello degli episodi a sfondo penale deve essere motivo di riflessione per le nostre istituzioni*". In proposito, gli amministratori dell'ANAMMI hanno dimostrato di avere le idee chiare: per il 38,67% occorre maggiore controllo del territorio, per il 37,33% sarebbero necessari incentivi all'adozione di misure di sicurezza. Soltanto il 22% chiederebbe alle istituzioni sanzioni più severe.

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

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

APERTURA DI UNA PORTAFINESTRA: QUALI CRITERI SEGUIRE?

L'intervento di specie non rientra tra quelli di edilizia libera e, se effettuato in un condominio non di pregio, può non comportare lesione del decoro architettonico.

L'apertura di una porta-finestra, che va a sostituire la finestra preesistente, è un intervento che necessita della SCIA. Così ha stabilito il Consiglio di Stato con sentenza n. 467 del 24 gennaio 2022. Per i giudici amministrativi, infatti, tale intervento non rientrando tra quelli di edilizia libera, va segnalato con SCIA, comportando una modifica dei prospetti e rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/01, modificando la natura dei muri perimetrali esterni.

Nella fattispecie in esame, la proprietaria di un'unità immobiliare presentava una SCIA per realizzare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché un "modesto ampliamento" di un locale sito al piano superiore.

Al termine dei lavori, il sopralluogo dei tecnici del Comune, rilevava la realizzazione di opere in difformità rispetto alla SCIA, fra le quali l'apertura di portefinestre, al posto delle finestre prima esistenti. Di tale intervento la SCIA non aveva fatto menzione. Il Comune sospendeva i lavori, annullando in autotutela la SCIA ed emettendo ordinanza di ripristino dei luoghi.

Nel merito il Consiglio di Stato ha confermato la sentenza del TAR e la legittimità dei provvedimenti assunti dal Comune, respingendo definitivamente il ricorso presentato dalla proprietaria. Infatti, secondo il CdS tra gli interventi edilizia libera contenuti nell'articolo 6 D.P.R. N. 380/01 T.U. dell'edilizia, non ci sono lavori riconducibili alla trasformazione di finestre in portefinestre.

Nel caso di un condominio, la trasformazione non deve poi compromettere la stabilità strutturale dell'edificio e rispettare il decoro architettonico dell'edificio. L'approvazione dell'assemblea condominiale non è necessaria, a patto che non esista un regolamento contrattuale che limiti gli interventi di ristrutturazione.

Proprio con riferimento a tali interventi, al fine di considerare l'eventuale impatto sullo stesso decoro architettonico, si cita la Cassazione sent. n. 5722/2024, la quale ha chiarito che, per decidere se un'opera impatta negativamente sul decoro architettonico in condominio, è necessario adottare *"un criterio di reciproco temperamento"* tra l'unitarietà originaria di linee e di stile, le menomazioni intervenute successivamente e l'alterazione prodotta dall'opera, *"senza dare esclusiva rilevanza, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero alla visibilità delle alterazioni"* (Cass. sent. 5722/2024).

Alla luce di tali considerazioni, la Cassazione respingeva il ricorso, giudicando gli interventi privi di effetti sul decoro architettonico del condominio.

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

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 servi 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
CATANIA	anammi.catania@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
L'AQUILA	anammi.avezzano@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
RAGUSA	anammi.ragusa@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

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)
BOLZANO
CAMPOMARINO (CB)
CASERTA
CASSINO (FR)
CECCANO (FR)
CHIETI
FANO (PU)
FLORIDIA (SR)
FRANCAVILLA AL MARE (CH)
FROSINONE
LA SPEZIA
LECCE
LIVORNO
MESSINA
MONTICELLI D'ONGINA (PC)
MUGGIA (TS)
PALERMO
POTENZA
PIETRASANTA (LU)
RAVENNA
REGGIO CALABRIA
REGGIO EMILIA
ROVERETO (TN)
RIETI
SESSA AURUNCA (CE)
SIENA
VERONA
VIDIGULFO (PV)
VIGNOLA (MO)
VITERBO

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**

ASSONEWS

VELLETRI
Adottare aiuole e fioriere per il decoro urbano

Targhe pubblicitarie per chi adotta aiuole, rotatorie e fioriere: così Velletri aumenta il decoro urbano. Il Consiglio comunale di Velletri ha varato all'unanimità un nuovo regolamento per l'adozione delle rotatorie, aiuole ed aree verdi della città che ha l'obiettivo di incentivare ancora di più, rispetto al passato, la cura ed il decoro della città. L'adozione durerà 5 anni. Prevede varie incombenze a carico dell'adottante: eliminazione periodica e costante delle erbacce infestanti, annaffiature, pulizia da sigarette, cartacce e rifiuti vari, potatura periodica, etc. Gli interventi andranno portati a termine d'estate e d'inverno, senza soluzione di continuità. In cambio, come anzidetto, chi adotta un'area verde veliterna potrà usufruire di una targa pubblicitaria. Nelle targhe - *così si legge nelle carte comunali* - verranno resi noti ai cittadini i nomi degli "adottanti" della stessa area verde adottata.

GENOVA
Al via il car sharing di condominio

Al via a Genova il progetto di car sharing di condominio promosso dal Comune. L'iniziativa riguarda in particolare il quartiere Biscione. Un'auto elettrica sarà a disposizione di tutti i residenti che già hanno aderito e di quelli che aderiranno al progetto. Gli utenti della zona interessata faranno uso della vettura in condivisione seguendo le regole standard del car sharing cittadino, e contando su una tariffa agevolata, come incentivo all'utilizzo del nuovo servizio, oltre che come ringraziamento per aver preso parte al progetto pilota.

COSENZA
Una campagna per proteggere il cuore dei condòmini

Un defibrillatore in ogni condominio, per rendere le abitazioni un punto di primo soccorso in caso di arresto cardiaco. Parte dalla provincia di Cosenza per rivolgersi a tutta Italia il progetto "Condominio CardioProtetto". Promotrice è la Camera Arbitrale Internazionale, che dalla sua sede a Rende, ha individuato due partner di primo piano: la DAE Italia, azienda di Corigliano-Rossano leader per la "Prevenzione e Trattamento dell'Arresto Cardiaco" e Re-Heart, associazione che a livello nazionale diffonde la cultura di primo soccorso con corsi BLS/BLS-D rivolti a personale laico e sanitario.

PERUGIA
No ai fili penzolanti da un condominio all'altro

Basta con i fili penzolanti dai condomìni o posizionati in sedi poco idonee del centro storico: il Comune di Perugia ha inviato una diffida alle aziende telefoniche per chiedere il ripristino delle condizioni di decoro dell'area storica, compromesse dalle matasse di cavi fuori servizio o posizionati in maniera non corretta. Infatti, da tempo, sulle facciate degli edifici di pregio, pubblici e privati, sono presenti cavi, sia in rame che in fibra ottica, abbandonati in maniera disordinata, con grave compromissione del pubblico decoro della città e con lesione dei diritti dei proprietari degli edifici. Il Comune perugino ha quindi chiesto alle aziende coinvolte di procedere ad una risoluzione delle

situazioni lamentate, rimuovendo i fili non più destinati all'uso e procedendo alla risistemazione di quelli lasciati in situazione precaria. A giugno partirà l'opera di rimozione del rame.

SALERNO

Più sicurezza in condominio con il controllo di vicinato

Salerno punta sul controllo di vicinato, interessando i comuni della provincia in una serie di protocolli per assicurare la sicurezza dei condòmini. L'intento è quello di intensificare la collaborazione tra cittadini e Forze dell'Ordine e consolidare la fiducia tra comunità e Istituzioni. Il progetto punta a coinvolgere in maniera organizzata e disciplinata i cittadini che intendono offrire spontaneamente il loro contributo nell'attività di osservazione e segnalazione alle Forze di Polizia di situazioni o circostanze sospette. Gli obiettivi sono far crescere la collaborazione dei cittadini, valorizzare la sicurezza partecipata delle comunità locali, promuovere forme di "vicinato solidale" e, nel contempo, evitare il ricorso alla pericolosa e spontanea formazione di "ronde". La partecipazione dei cittadini che intendono entrare a far parte dei "gruppi di controllo" avviene, infatti, attraverso una stretta collaborazione con le Forze di Polizia.

VENEZIA

Il vademecum per la corretta convivenza con i gabbiani reali

Un vademecum con le buone pratiche per una corretta convivenza con i gabbiani, la specie selvatica che da anni si è insediata a Venezia. È il primo passo di una campagna informativa che si arricchisce del censimento sulla presenza dei volatili - circa 2000 quelli stanziali - e dei loro nidi: negli ultimi anni le coppie che nidificano sono salite da 200 a circa 550. Il progetto è frutto della collaborazione tra Comune di Venezia, Veritas e Consorzio per il coordinamento delle ricerche inerenti al sistema lagunare di Venezia (Corila). Uno studio iniziato oltre dieci anni fa, che ha permesso di individuare alcune linee guida e le potenziali strategie da mettere in campo nel centro storico di Venezia e isole per la prevenzione e la gestione del fenomeno dei gabbiani reali urbani.

COMO

Il capoluogo al primo posto in Italia per la raccolta di rifiuti elettronici

La Lombardia conferma anche nel 2023 il suo primato su base nazionale in termini di raccolta dei rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche. In particolare è la città di Como a guadagnarsi il primo posto in classifica, con circa 6 kg di apparecchiature dismesse e differenziate pro-capite.
A evidenziarlo sono i dati del Rapporto regionale del Centro di Coordinamento RAEE, secondo cui la Regione ha avviato a corretto riciclo 62.660 tonnellate di questa tipologia di rifiuti, registrando il miglior risultato in termini di volumi di raccolta complessivi.

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 Nazional-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.

TENDE DA SOLE: EDILIZIA LIBERA MA NON TROPPO

È principio consolidato che l'apposizione di tende da sole rientra nell'attività di edilizia libera, non soggetta ad alcun tipo di autorizzazione (SCIA compresa), in quanto normalmente consistente in una mera intelaiatura in alluminio anodizzato o in materiali plastici, con funzione di protezione dal sole e, più in generale, dagli agenti atmosferici esterni.

Già con sentenza n. 181/15, il Tar del Molise ha escluso, per la natura e la caratterizzazione temporale delle tende parasole che non determinano aumenti planovolumetrici, né sono postazioni fisse e hanno collocazione stagionale, la necessità di una preventiva autorizzazione del Comune. Tali principi generali potrebbero considerarsi esclusi da specifiche prescrizioni locali, quali, ad esempio, l'adozione da parte del Comune di un piano paesaggistico o l'imposizione un vincolo di interesse architettonico, monumentale o ambientale sulla zona o sul singolo edificio, che richiede un'autorizzazione preventiva alla Soprintendenza.

In ambito condominiale va poi valutato l'impatto sulle parti comuni dell'edificio, con particolare riferimento al decoro architettonico, da considerarsi quale insieme armonico delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali dell'edificio condominiale, idonee a conferire al fabbricato una propria identità.

Un regolamento contrattuale potrebbe certamente prevedere dei vincoli, in merito, ad esempio, alla scelta di un determinato colore o alla forma. Se non vi è alcuna clausola regolamentare che imponga limiti e restrizioni in tal senso, è, comunque, opportuno accertarsi se vi sia una delibera dell'assemblea. Secondo la giurisprudenza, infatti, l'assemblea condominiale può indicare tassativamente le caratteristiche estetiche per le tende da sole. Anche in questo caso, però, la delibera deve avere l'assenso unanime dei condòmini. Principio generale è che ogni condòmino che intenda installare una tenda da sole, affinchè questa possa essere ritenuta legittima, dovrà astenersi dal togliere l'affaccio o, comunque, limitare luce e aria ad uno o più a condòmini. A tal proposito la giurisprudenza ha chiarito che il rispetto della distanza di tre metri tra costruzioni limitrofe, come prevista dal codice civile per le proprietà confinanti in senso orizzontale, deve applicarsi anche in condominio, e anche, quindi, tra le proprietà in senso verticale, laddove le condizioni dell'edificio lo consentano. In ogni caso, questa non deve essere, di dimensioni tali da ostruire la circolazione dell'aria e da limitare la veduta del proprietario del piano sovrastante.

In tal senso la giurisprudenza precisa: "N*on è tanto la modalità di uso della tenda e il tempo che la stessa resta aperta, quanto, piuttosto, l'effettiva idoneità del manufatto a ridurre la quantità di luce e aria di cui godeva l'immobile di parte attrice prima dell'installazione della tenda da parte del convenuto; è onere di parte attrice dimostrare tale idoneità ed anche l'incidenza in concreto dell'opera sotto il profilo della quantificazione della riduzione di luce e aria ai danni del proprio appartamento*" (Tribunale di Roma, sent. n. 16787/21). In merito alla tutela del diritto di veduta, viene richiesta, quindi, una "*valutazione circa l'idoneità dell'opera del vicino ad ostacolarne l'esercizio, valorizzando, in tale prospettiva, la finalità della norma, che è indubbiamente quella di assicurare al titolare del diritto una quantità sufficiente di aria e di luce [...]"*(Cass. ord. n. 7269/2014).

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

Assillato dalle troppe responsabilità?

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

Polizza GRATUITA

da attivare annualmente a cura del socio PROFESSIONAL

La Polizza prevede:

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

PROTETTI BENE SI LAVORA MEGLIO!

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

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

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

A.N.AMM.I.
Associazione Nazional-europea AMMinistratori d'Immobili

Il parere del legale

Cappotto termico: no all'installazione se lede il decoro architettonico

Con la sentenza della Cassazione civile n. 17920 del 2020, si chiarisce come l'intervento per l'efficenza energetica debba tenere conto dell'estetica del fabbricato.

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione è intervenuta per chiarire la questione relativa alle lavorazioni concernenti il cappotto termico e se l'installazione dello stesso all'interno dell'edificio condominiale sia da considerarsi installazione illegittima qualora leda il decoro architettonico dell'edificio condominiale (ordinanza Corte di Cassazione del 22 giugno 2023, n. 17920).

Prima di esaminare le motivazioni inserite nella summenzionata ordinanza, occorre preliminarmente chiare cosa s'intenda per decoro architettonico del fabbricato condominiale. Come ribadito nella recente ordinanza della Corte di Cassazione e da un precedente filone giurisprudenziale, il decoro architettonico di un edificio condominiale, che è concetto elaborato dalla giurisprudenza, viene inteso come *"l'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità (...)"* (Cass. n. 851/2007).

Ai sensi dell'art. 1120 del Codice Civile, ultimo comma, *"sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*.

La Suprema Corte con l'ordinanza del 22 giugno 2023, n. 17920 ha espressamente enunciato testualmente il principio di diritto secondo il quale "*tutti gli interventi edilizi operati sulla facciata condominiale, anche se finalizzati al contenimento della dispersione termica dell'edificio, devono sempre essere realizzati rispettandone il decoro architettonico come sopra definito, oltre che, eventualmente, col consenso degli altri soggetti interessati alla conservazione del bene immateriale costituito dall'estetica del fabbricato, nel suo complesso considerata*".

Appare utile ripercorrere il caso di specie esaminato dalla Corte di Cassazione al fine di comprendere la "*ratio*" del principio giuridico di cui sopra. Nel caso di specie con atto di citazione un condomino conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Cosenza il proprio vicino per sentirlo condannare alla rimozione e, altresì, al ripristino dell'originario stato dei luoghi rispetto ad una serie di opere dallo stesso realizzate quali la trasformazione di luci in vedute, l'eliminazione di una colonna fognaria a servizio del proprio immobile. Si costitutiva in giudizio il vicino convenuto, il quale, non solo contestava nel merito ogni addebito, ma proponeva ulteriore domanda riconvenzionale finalizzata all'accertamento dell'illegittimità degli interventi edilizi realizzati in precedenza dalla controparte. Qust'ultima, secondo la tesi prospettata, aveva alterato sul piano architettonico la facciata comune, coprendo l'intonaco esistente mediante un rivestimento consistente in apposito cappotto termico e cambiando gli infissi originali. Mentre il Tribunale ordinario di Catanzaro accoglieva integralmente l'originaria domanda formulata da parte attrice, rigettando la proposta riconvenzionale, il Giudice di secondo grado, ovvero la Corte d'Appello di Catanzaro, con la sentenza del 12 gennaio 2021, n.

39 modificava la sentenza del Tribunale di prime cure ed in accoglimento della domanda del convenuto testualmente disponeva *"la rimozione del cappotto termico apposto sull'intonaco esterno originario, ed il ripristino della copertura del fabbricato con pietre a vista, secondo la conformazione sua propria, ritendendo illegittima, in quanto lesiva del decoro architettonico dell'edificio, l'innovazione realizzata dalla parte istante senza il consenso degli altri condomini interessati.* La Corte d'Appello proseguiva nel proprio iter argomentativo ritenendo che *"la copertura con l'isolante termico della metà superiore della palazzina in cui insistevano entrambe le proprietà, ha integrato sicuramente gli estremi dell'innovazione che avrebbe richiesto comunque il consenso dell'altro condomino, essendo talmente invasiva da alterare il decoro architettonico dell'edificio, in quanto il risultato finale risulta ictu oculi antiestetico, caratterizzandosi per una rilevante e immediatamente percepibile differenza di finitura tra le due porzioni sovrapposte dell'edificio, la cui parte inferiore continua ad avere le pietre a vista mentre quella superiore presenta, invece, l'intonaco bianco di nuova realizzazione".*

La Suprema Corte, con la recente ordinanza già menzionata, ha confermato integralmente l'iter argomentativo seguito dalla Corte d'Appello di Catanzaro, aderendo all'orientamento secondo il quale il cappotto termico e comunque gli interventi effettuati sulla facciata condominiale non devono alterare il decoro architettonico dell'edificio condominiale inteso nel suo complesso.

Secondo l'iter argomentativo seguito dall'ordinanza della Corte di Cassazione, in adesione alla tesi della Corte D'Appello, deve essere sempre preservata *"la caratteristica dell'edificio rappresentata dalla struttura, dal prospetto ed armonia delle forme in modo che eventuali interventi edilizi non compromettano l'aspetto esteriore del condominio, indipendentemente da eventuali compromissioni già realizzate".*

A titolo di completezza si evidenzia che un filone giurisprudenziale anche precedente, proprio con riferimento al decoro architettonico rappresenta che la valutazione dello stesso dovrà essere effettuata in modo più rigoroso con riferimento agli edifici condominiali in cui sussistano degli elementi architettonici di particolare pregio ornamentale in facciata, che contraddistinguono, a livello architettonico ed estetico, il fabbricato.

La Corte di Cassazione con la recente ordinanza rappresenta dunque che se l'intervento modifica la facciata, conferendo alla stessa un aspetto anche semplicemente diverso e non necessariamente completamente modificato, non sarà possibile ritenere rispettato il divieto di non alterare il decoro richiamato dall'articolo 1120 del codice civile. Pertanto, come nel caso di specie, si potrà procedere con la realizzazione dell'intervento solo con il voto unanime dei condomini, e non già con la mera maggioranza semplificata prevista dall'art. 9 bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio DL 34/2020), concernente gli incentivi anche fiscali aventi ad oggetto gli interventi di riqualificazione energetica secondo cui le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

In conclusione, alla luce di tutte le suesposte argomentazioni e della recente ordinanza resa dalla Corte di Cassazione civile in data 22 giugno 2023, n. 17920, si evince che le esigenze di riqualificazione energetica realizzate con l'installazione del cappotto termico non possono prevalere sulla necessità di rispettare l'estetica e il decoro architettonico del fabbricato condominiale.

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

Quando lo stalker è il vicino di casa

La giurisprudenza è intervenuta più volte per definire in maniera specifica le molestie condominiali valutando le condotte illecite anche in un periodo ristretto.

Nello stalking l'aggressione si fa ripetitiva, indesiderata e distruttiva nella vita altrui, causando gravi conseguenze fisiche o psicologiche nella persona offesa.

Il reato di stalking è entrato a far parte, di diritto, dell'ordinamento penale italiano con il D.L. n. 11/09 (convertito dalla L. n. 38/09) che ha introdotto all'art. 612-bis c.p., il reato di "atti persecutori". Detta norma punisce chiunque "*con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita*".

Tale reato rientra nella categoria dei c.d. reati "abituali" (Cass. n. 20993/12), per la cui configurabilità sono sufficienti anche "*due sole condotte di minaccia o molestia*" come tali idonee a costituire la reiterazione richiesta dalla norma in questione (Cass. n. 45648/13; Cass. n. 6417/10). Inserendolo poi nella sezione dei delitti contro la libertà morale, il Legislatore ha cercato di sanzionare in maniera più appropriata le condotte che fino al 2009 venivano fatte rientrare nell'ambito di delitti meno gravi (quali quello di minaccia, violenza privata ed altri), che si erano anche dimostrati inidonee a garantire una tutela adeguata alla gravità del caso sia per la stessa reiterazione di dette condotte, nonché per gli effetti negativi sulla sfera privata delle persone offese.

Deve ricordarsi che il suddetto reato è punito a querela della persona offesa, o d'ufficio ma solo se il fatto è commesso nei confronti di un minore o di una persona con disabilità (art. 3 L. n. 104/92), nonché quando il fatto è connesso con altro delitto procedibile d'ufficio.

Di recente la Cassazione, sezione penale, è tornata ad affrontare il tema dello stalking condominiale con la sentenza n. 39675/2023, confermando che l'evento del reato di cui all'art. 612-bis c.p. deve essere il risultato della condotta persecutoria nel suo complesso, in quanto dalla reiterazione delle condotte deriva, nella persona offesa, un progressivo accumulo di disagio che, solo alla fine della sequenza, degenera in uno stato di prostrazione psicologica che si manifesta in una delle forme previste dalla norma in questione. Ciò che rileva, infatti, *"non è la datazione o il contenuto penalmente rilevante in sé dei singoli atti, quanto la loro identificabilità quali singoli segmenti di una condotta unitaria, causalmente orientata alla produzione di uno dei tre eventi che la norma individua, ai fini della sussistenza del reato di cui all'art. 612-bis c.p."*

La S.C. distingue chiaramente il delitto di cui all'art. 612-bis c.p., da quello disciplinato all'art. 660 c.p. rubricato "*Molestia o disturbo alle persone*": nel primo caso, il reato si configura qualora le condotte molestatrici siano idonee a cagionare nella vittima un perdurante e grave stato di ansia ovvero l'alterazione delle proprie abitudini di vita, nel secondo le molestie si limitano ad infastidire la vittima (Cass. pen. n. 23375/20).

Nel caso esaminato dalla Cassazione, nel giudizio di primo grado una condòmina veniva riconosciuta colpevole del delitto di atti persecutori, commessi ai danni della sua vicina di casa e, conseguentemente, veniva condannata alla pena di un anno di reclusione e al risarcimento dei danni. In secondo grado, il

giudice dell'Appello, senza offrire una motivazione adeguata, ribaltava la decisione di primo grado, assolvendo l'imputata.

La Cassazione rilevava che, *"in tema di atti persecutori, la prova dell'evento del delitto, in riferimento alla causazione nella persona offesa di un grave e perdurante stato di ansia o di paura, deve essere ancorata ad elementi sintomatici di tale turbamento psicologico ricavabili dalle dichiarazioni della stessa vittima del reato, dai suoi comportamenti conseguenti alla condotta posta in essere dall'agente ed anche*

da quest'ultima, considerando tanto la sua astratta idoneità a causare l'evento, quanto il suo profilo concreto in riferimento alle effettive condizioni di luogo e di tempo in cui è stata consumata (Cass. sent. n. 17795/17)".

In detto contesto la S.C. disponeva l'annullamento della sentenza impugnata, con rinvio per nuovo giudizio ad altra sezione della Corte d'appello di Roma. Infatti, dallo stesso provvedimento si evinceva che non erano state specificamente descritte le situazioni di pericolo che sarebbero state determinate dall'imputata e che il trasferimento in altra abitazione era stato causato da ragioni diverse, rispetto al comportamento reiterato nel tempo attuato dell'imputata.

Più in generale, l'evento, consistente nell'alterazione delle abitudini di vita o nel grave stato di ansia o paura indotto nella persona offesa, deve essere il risultato della condotta illecita valutata nel suo complesso, nell'ambito della quale possono assumere rilievo anche comportamenti solo indirettamente rivolti contro la persona offesa (Cass. pen. n. 8050/21).

Sul tema vale la pena citare anche la pronuncia della Corte di Appello di Milano n. 4256/22 nella quale viene specificato che il reato di stalking *"è configurabile anche quando le singole condotte sono reiterate in un arco di tempo molto ristretto, a condizione che si tratti di atti autonomi e che la reiterazione di questi sia la causa effettiva di uno degli eventi considerati dalla norma incriminatrice (Cass. n. 264356/15).*

Nel caso in esame le condotte poste in essere dal convenuto consistevano nell'accusare pubblicamente in assemblea il condòmino-attore di aver sottratto soldi dalle casse condominiali, di seguire il condòmino all'interno degli spazi condominiali, di minacciarlo e aggredirlo verbalmente, di bagnare con acqua le finestre del condòmino, di bloccare l'accesso all'ascensore e tentare di impedire, con minacce, l'accesso al condominio.

Il tutto in un arco temporale di pochi mesi, tanto da determinare un evidente cambiamento delle abitudini di vita della parte offesa, che tentava di evitare in tutti i modi di incontrare l'accusato, modificando i propri orari e cercando di abitare nella propria casa il meno possibile, preso da un palese stato d'ansia che poteva facilmente ricavarsi dalla particolare natura degli atti subiti.

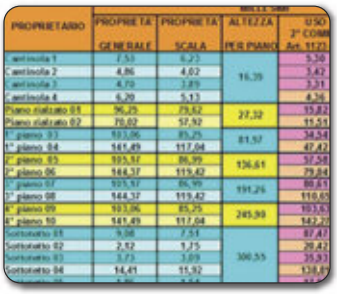
Alla reiterazione degli atti corrispondeva, infatti, nella vittima, secondo la Corte d'Appello *"un progressivo accumulo del disagio che questi provocano, fino a che tale disagio degenera in uno stato di prostrazione psicologica"* che si manifesta nelle forme delle condotte tipiche, riconducibili all'art. 612 bis c.p.

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

Il consulente risponde

Gestisco un condominio con tre scale, cioè tre ingressi separati. Per montare un montascale per diversamente abili necessita dell'autorizzazione di tutto il condominio o solo della parte di condomini che abita quella scala?

Qualora le altre scale non abbiano alcuna utilità alla realizzazione dell'opera, neanche potenziale, saranno esonerate dalla relativa spesa salvo diversa previsione regolamentare e/o assembleare.



PROPRIETARIO	PROPRIETA' GENERALE	PROPRIETA' SCALA	ALTEZZA PER PIANO	USO 2° COMP. Art. 1127/3
Cantinola 1	7,53	6,23	16,39	5,30
Cantinola 2	4,86	4,02		3,42
Cantinola 3	4,70	3,89		3,31
Cantinola 4	6,20	5,13		4,36
Piano rialzato 01	96,25	79,62	27,32	15,82
Piano rialzato 02	70,02	57,92		11,51
1° piano 03	103,06	85,25	81,57	34,54
1° piano 04	141,49	117,04		47,42
2° piano 05	105,57	86,95	136,61	37,58
2° piano 06	144,37	119,42		79,84
3° piano 07	105,57	86,95	191,26	80,61
3° piano 08	144,37	119,42		110,65
4° piano 09	103,06	85,25	245,90	103,6
4° piano 10	141,49	117,04		142,2
Sottotetto 01	9,08	7,51	300,55	87,47
Sottotetto 02	2,52	1,75		29,42
Sottotetto 03	3,73	3,09		35,93
Sottotetto 04	14,41	11,92		134,8

Ho assunto da poco tempo un piccolo condominio che non ha tabelle millesimali. Ma non sono obbligatorie?

Il condominio non necessita d tabelle millesimali e può teoricamente funzionare anche in assenza di esse. Del resto non è prevista una norma che obblighi un condominio a tale adempimento. La giurisprudenza ha osservato che le tabelle possono esistere o meno, indipendentemente dal regolamento condominiale, considerato che l'allegazione di esse al regolamento risulta essere un atto meramente forale, potendo i condòmini, in assenza di un regolamento con annesse le tabelle ai fini della ripartizione esse, accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri (Cass. sent. n. 12471/12). Resta inteso che la tabella millesimale, soprattutto quella di proprietà generale, ha una indubbia utilità, soprattutto in presenza della deliberazione di lavori importanti ed ingenti.

Mi è stato proposto incarico professionale per un supercondominio dove non sono stati nominati i rappresentanti: può l'assemblea generale nominare l'amministratore?

Sebbene la procedura preveda che la nomina dell'amministratore sia compito dei delegati ai singoli condomini, se per uno specifico motivo non sia possibile dar seguito a detta procedura, si ritiene che il loro espresso e diretto voto non pregiudichi sostanzialmente l'espressione della volontà della compagine del supercondominio.

Nel caso in cui si voglia costruire ex novo un ascensore condominiale, alcuni condòmini possono rifiutarsi di partecipare alle spese rivendicando la natura voluttuaria e gravosa dell'intervento, oppure l'ascensore non rientra in detta fattispecie?

Preliminarmente, giova spiegare che, nel caso di installazione ex novo dell'ascensore, trattandosi di opera per l'eliminazione delle barriere architettoniche, trova applicazione il quorum agevolato previsto dall'art. 1120, comma 2, c.c., ossia il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Ciò posto, l'installazione ex novo dell'ascensore costituisce un'innovazione gravosa di cui all' art. 1121 c.c.: pertanto i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa, a patto che sia possibile una utilizzazione separata, ad esempio con la chiave in dotazione ai soli condòmini interessati.

Secondo recente giurisprudenza, "*l'ascensore installato ex novo, per iniziativa ed a spese di alcuni condòmini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condòmini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso. Tale è il regime proprietario finché tutti i condòmini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo impiegate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, co. 3, c.c., non*

assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio" (Cass. sent. n. 10850/2020).

Per l'installazione di una canna fumaria nel tetto è necessaria l'autorizzazione del condominio?

L'installazione di una canna fumaria in aderenza, appoggio o con incastro nel muro perimetrale di un edificio, da parte di un condòmino è attività lecita rientrante nell'uso della cosa comune, previsto dall'art. 1102 c.c. e come tale, non richiede né interpello, né consenso degli altri condòmini. Ne discende che anche la foratura del tetto possa essere possibile senza preventiva autorizzazione assembleare (in ossequio al citato 1102 c.c.), a condizione che tale intervento non rappresenti un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, al decoro architettonico dell'edificio, delineati dagli articoli 1102, 1120, 1122 c.c..

Con riferimento a lavori di rifacimento della facciata, a chi spetta la spesa per le pareti verticali che fanno parte dei loggiati? Questi loggiati finiscono a filo con la facciata e di conseguenza il muro perimetrale interno corrispondente risulta arretrato rispetto al resto della facciata. Le spese relative a queste porzioni sono private e condominiali?

Ai sensi dell'art. 1117 c.c., salvo diversa disposizione regolamentare, anche il portico rientra fra le parti comuni del condominio. Pertanto, a prescindere da dove sia ubicata l'unità immobiliare, il condòmino è comproprietario di tutti i muri perimetrali, di cui la parete del loggiato ne è strutturalmente elemento integrante. Ne discende che la spesa per la parete del loggiato andrà ripartita fra tutti i condòmini, ai sensi dell'art. 1123 co. I c.c., fatto sempre salvo un differente disposto regolamentare.

A chi compete la spesa per lavori di ripristino dei balconi aggettanti con parapetto in muratura (no ringhiera in ferro in metallo) senza fregi o elementi decorativi, su una palazzina residenziale? come essere precisi con i condòmini senza cadere in contraddizione, viste le numerose sentenze, a volte opposte tra loro?

Nonostante sia corretto affermare che i balconi aggettanti costituiscono proiezione della singola proprietà immobiliare del singolo condominio e, non svolgendo alcuna funzione strutturale, non possono considerarsi parti comuni, ciò non vale per tutto ciò che concorre al decoro architettonico dell'edificio. Ne consegue che tutti i rivestimenti e gli elementi decorativi delle parti frontali e laterali del balcone (siano essi in muratura o costituiti da ringhiere), nonché di quelle inferiori devono considerarsi "parti comuni", in quanto ineriscono al prospetto dell'edificio, contribuendo a connotarne l'estetica (Cass. n. 14076/03, Cass. n. 14576/04 Cass. n. 218/11). Sul piano della ripartizione delle spese per gli interventi manutentivi, quindi, tutte quelle che presentino un'incidenza sul decoro architettonico dello stabile, sono a carico dei condòmini. Con sentenza n. 1784/07, inoltre, la Cassazione ha precisato che *"la valutazione se determinate parti di un edificio condominiale siano destinate all'esercizio od ornamento dell'edificio va fatta in relazione alle singole fattispecie, mediante l'individuazione della precipua funzione oggettivamente svolta dalle singole parti in rapporto della proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristiche dell'intero edificio".* Nel caso di balconi aggettanti la distribuzione delle spese secondo i millesimi ordinari, dunque, è subordinata alla riferibilità della manutenzione ai soli elementi decorativi, come fregi e rivestimenti della parte frontale (siano essi in muratura o costituiti da ringhiere) essendo a carico del singolo proprietario tutte e le altre spese. Qualora questi ultimi elementi si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole, questi devono considerarsi parti comuni e, come tali, devono considerarsi le relative spese di mantenimento.

Sito condominiale: strumento utile per agevolare dialogo e trasparenza

Anche se non è obbligatorio, lo spazio web in cui consultare bilanci e documenti assembleari può risultare essenziale per snellire il rapporto tra amministratore e utenti finali.

È sempre più diffuso, anche se non esiste obbligo di legge. Non tutti gli amministratori ce l'hanno, ma sono sempre di più quelli che valutano l'ipotesi di averlo in dotazione. È il sito web condominiale, vale a dire uno spazio in cui l'amministratore mette a disposizione dei suoi amministrati documenti e informazioni utili. Ne parla anche la L.220 del 2012, che ne ammette la possibilità, senza istituirlo come obbligatorio.

Il sito web condominiale consiste in uno strumento virtuale pensato per agevolare la gestione e la condivisione della documentazione relativa ad un singolo condominio. La sua utilità principale consiste nell'offrire ai propri amministrati un accesso agevole e previamente deliberato in assemblea da una serie di informazioni rilevanti per la vita condominiale. Lo stesso professionista si può avvalere di un suo sito Internet, suddiviso in sezioni dedicate ai singoli condomìni amministrati. Ma la funzionalità non cambia e quegli stessi spazi dedicati devono essere oggetto di apposita delibera.

In particolare, sul sito condominiale devono comparire:

- regolamenti interni;
- avvisi di convocazione;
- verbali delle assemblee e delle riunioni dei consiglieri o delle commissioni;
- bilanci consuntivi e preventivi;
- registri di contabilità;
- documentazione bancaria e fatture;
- polizze assicurative;
- contratti di forniture e servizi;
- atti amministrativi e giudiziari.

Inoltre, sullo stesso sito web di condominio potrebbero trovare posto avvisi, comunicazioni e l'elenco dei fornitori del condominio, inclusi contatti utili per piccoli interventi di manutenzione o riparazione, come idraulici, elettricisti o giardinieri, cui rivolgersi direttamente in caso di necessità o in assenza dell'amministratore.

In genere, è opportuno che i condòmini indichino espressamente quali documenti dovranno essere caricati sul sito web con apposita delibera assembleare. Al tempo stesso, occorre essere certi che questa evoluzione digitale sia facile per tutti.

Sono quindi i condòmini stessi, attraverso una delibera assembleare, che decidono circa l'adozione del sito internet condominiale, vincolando in tal modo l'amministratore di condominio a soddisfare tale richiesta. A definire tale ipotesi è l'art. 71 ter delle disposizioni di attuazione del Codice civile. Secondo tale articolo, su richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivare il sito internet condominiale che consenta agli interessati di consultare ed estrarre in formato digitale i documenti stabiliti dalla stessa assemblea.

Nelle disposizioni attuative si afferma che il sito, una volta approvato con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. tramite delibera assembleare, deve essere attivato e reso disponibile dall'amministratore di condominio agli aventi diritto.

L'amministratore di condominio deve assicurarsi che gli aventi diritto (proprietari, comproprietari, usufruttuari e nudi proprietari) possano accedere allo spazio web per visionare e scaricare i documenti previsti dalla stessa assemblea di condominio. È inoltre obbligato a fornire informazioni dettagliate sulle valutazioni dei rischi e sui criteri di protezione rispetto all'accesso da parte di terze parti. Ad avere accesso al sito saranno esclusivamente i condòmini elencati nell'anagrafe condominiale, i quali riceveranno credenziali di accesso personali sotto forma di username e password.

È importante che il trattamento dei dati da parte dell'amministratore sia limitato alle informazioni necessarie e pertinenti per gli scopi condominiali, e che sia nominato un responsabile della protezione dei dati per garantire il rispetto delle disposizioni del GDPR. Questo responsabile, se diverso dall'amministratore, deve essere comunicato ai condomini insieme alle sue competenze specifiche.

Ogni condomino, o ogni individuo appartenente alla comunità condominiale, deve ricevere un'informativa sulla privacy conforme agli articoli 13 e 14 del GDPR/2016, che spieghi le finalità del trattamento dei suoi dati, i criteri di trattamento e l'identità del responsabile della protezione dei dati.

Ida Cecili

Sei socio dell'ANAMMI e non hai ancora chiesto l'accesso all'Area Riservata?

Cosa aspetti?

Potrai scaricare gli aggiornamenti in tempo reale e le notizie più interessanti con un semplice click!

1. Cliccare su AREA RISERVATA

2. Qui troverai il link al modulo di richiesta per l'accesso all'Area Riservata ai soci A.N.AMM.I. da compilare ed inviare

3. Inserisci qui il tuo numero di iscrizione all'Albo Associativo A.N.AMM.I. e la password da te scelta nel modulo di richiesta

NOTIZIE FLASH

Decoro architettonico: quanto contano le finestre?

L'impatto di un intervento, anche molto contenuto, sul decoro architettonico va sempre valutato secondo alcuni specifici parametri. La Cassazione, con la sentenza 5722/2024 ha chiarito quali sono gli aspetti da considerare e gli interessi da controbilanciare in casi simili. La fattispecie esaminata riguardava una delibera condominiale, che ha autorizzato due condòmini a realizzare interventi di trasformazione delle finestre in portefinestre. Uno dei condòmini ha però impugnato la delibera sostenendo che gli interventi avrebbero avuto un impatto negativo sul decoro architettonico in condominio.

I giudici hanno spiegato che, per decidere se un'opera impatta negativamente sul decoro architettonico in condominio, è necessario adottare un criterio di reciproco temperamento tra l'unitarietà originaria di linee e di stile, le menomazioni intervenute successivamente e l'alterazione prodotta dall'opera. In tal senso, il degrado estetico prodotto da lavori precedenti e la loro visibilità non sono elementi sufficienti ad escludere che il nuovo intervento possa ledere il decoro architettonico in condominio. Il perito del Tribunale ha però osservato che gli interventi sono stati realizzati su un edificio caratterizzato da uno stile modesto, su cui sono già stati effettuali lavori che ne hanno determinato lo scadimento.

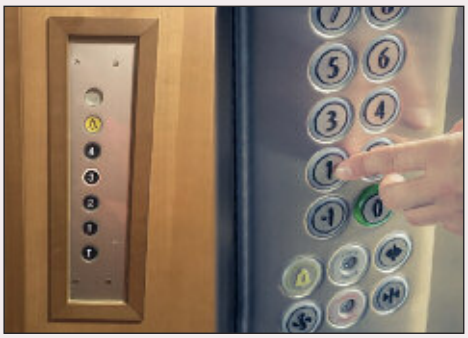
Sempre secondo il perito, i lavori non hanno inciso né sulla stabilità né sulla sicurezza del fabbricato, tanto è vero che in precedenza sono stati regolarmente autorizzati interventi simili sullo stesso edificio. Sulla base di questi motivi, il ricorso è stato respinto e la Cassazione ha giudicato gli interventi privi di effetti sul decoro architettonico del condominio.

Permesso obbligatorio se la tettoia è di grandi dimensioni

La costruzione di tettoie necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire, se di consistenti dimensioni comportanti una perdurante alterazione dello stato dei luoghi e incidenti per sagoma, prospetto, volumetria e materiali impiegati in modo stabile e duraturo sull'assetto urbanistico-edilizio del territorio. Questo il principio ribadito sul tema dal Consiglio di Stato, sez. VII, nella sent. 4 marzo 2024, n. 2110.

Nel caso specifico, si trattava di una tettoia di 8,50 x 1,20 metri, di protezione del terrazzino al piano terra, per la quale l'ufficio tecnico comunale aveva ritenuto necessario il permesso di costruire, mentre l'interessato sosteneva la qualificazione in termini di mero intervento di manutenzione straordinaria, per il quale detto titolo edilizio non era necessario. La tesi della necessità del permesso non è stata accolta dai giudici di Palazzo Spada.

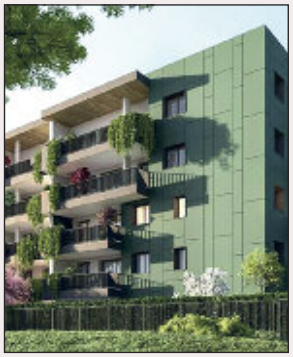
Ascensori smart per il condominio del futuro



In Italia è in funzione un milione di ascensori; un numero particolarmente alto che ci pone al secondo posto nel mondo per numero di impianti. Su un totale di 6,4 milioni di ascensori installati in Europa, infatti, fa meglio solamente la Spagna, prima con 1,07 milioni di ascensori in funzione. Terza in classifica è la Germania con 815 mila, particolarmente pochi considerando che ha circa 20 milioni di abitanti in più rispetto all'Italia. Ad affermarlo è Anie-Assoascensori, l'associazione di categoria del settore, che ha presentato un report sul mercato agli inizi dell'anno.
Il patrimonio edilizio italiano, inoltre, è complessivamente vetusto: meno del 10% di edifici sono stati costruiti negli ultimi 20 anni, mentre oltre il 70% è stato costruito prima del 1980. Se si considera che la prima legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche risale al 1989 (Legge 13/89, DM236/89), questo fa capire il gap del costruito rispetto all'accessibilità degli edifici.
Il settore degli ascensori è una delle eccellenze del Made in Italy. Si stima che l'adozione di nuovi strumenti tecnologici potrebbe condurre l'industria degli ascensori a livelli molto più alti di prestazioni e sostenibilità. Quando l'ascensore di un condominio è in perfette condizioni di efficienza consuma il 27% in meno di energia, ma si arriva al 50% se è realizzato con materiali ultraleggeri e dotato di elettronica intelligente, che lo mette in standby se inutilizzato, e di sistemi che recuperano l'energia in frenata.

Il costo della casa green in Italia sarà più alto

Migliorare di 2 classi energetiche il patrimonio edilizio residenziale italiano costerebbe tra i 260 e i 320 miliardi di euro. Di contro, il miglioramento di 2 classi ridurrebbe del 40% la bolletta e incrementerebbe mediamente del 44,3% il valore della casa, incremento che arriverebbe al 50,8% fuori dalle aree metropolitane in luoghi non turistici. L'attuazione della Direttiva Case Green, poiché prevede la riduzione del consumo medio dell'intero patrimonio edilizio del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035, richiederà quindi bonus adeguati e rimodulati anche in base alla qualità tecnica degli interventi. È quanto emerge dal Rapporto "Il valore dell'abitare. La sfida della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano" promosso da CRESME, Fondazione Symbola, Assimpredil Ance e European Climate Foundation (ECF)
Lo studio descrive nei dettagli il patrimonio edilizio italiano, davvero unico nel suo genere. Secondo stime elaborate su dati del 2022, nel nostro Paese esistono 12.539.173 edifici residenziali che ospitano un totale di 32.302.242 abitazioni di cui il 78,4% circa (25.324.854 abitazioni) occupato da famiglie residenti. Si tratta di un numero considerevole che rende l'Italia primo Paese in Europa in termini di case per abitanti: dai dati Istat risulta che in Italia ci sono 599 abitazioni ogni 1.000 abitanti, contro una media europea di 506. il 72% degli edifici ha più di 43 anni ed è stato costruito prima della legge sull'efficienza energetica (L. n.373/76) e che il 68,5% delle abitazioni hanno una classe energetica compresa tra la E e la G.



Lo sapevate che

TELECAMERE: LA SICUREZZA PREVALE SULLA PRIVACY

In condominio il diritto alla sicurezza e incolumità, nella sua tutela, risulta essere prevalente rispetto al diritto alla riservatezza.

È quanto precisa il Tribunale di Prato con sentenza n. 440/2023: in condominio una telecamera che venga installata sul pianerottolo, osservando le dovute precauzione, fra le quali la comunicazione all'amministratore e l'affissione del cartello segnalatore, non viola la riservatezza.

La giurisprudenza di legittimità ha escluso, infatti, la sussistenza del reato di cui all'art.615 bis c.p. "Interferenze illecite nella vita privata" il quale recita *"Chiunque, mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614, è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni", nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a pianerottoli, scale o anche a parcheggio, trattandosi di luoghi che non possono assolvere la funzione di consentire l'esplicazione della vita privata, al riparo da sguardi indiscreti".*

Nel caso di specie al Tribunale si era rivolto una condòmina per ottenere la condanna di altri due condòmini alla rimozione della telecamera installata dai medesimi, nonché al risarcimento del danno subito. La condòmina attrice sosteneva che, con comunicazione dell'amministratore, apprendeva che i convenuti avrebbero installato un impianto di videosorveglianza presso la propria abitazione per tutelare l'incolumità e la sicurezza personale.

A sostegno delle proprie ragioni precisava che la telecamera era stata posizionata in modo tale da inquadrare non tanto l'area prospiciente la loro unità immobiliare, quanto l'intero pianerottolo, il vano scala, l'ascensore nonché l'ingresso dell'abitazione dell'attrice.

Con la ripresa di tali movimenti, i convenuti avrebbero controllato le abitudini anche della famiglia della condòmina-attrice, spiandone i movimenti e realizzando così un'indebita ed illegittima intrusione nell'altrui vita privata e domestica. Peraltro, a dire della parte attrice, l'impianto di videosorveglianza violava anche le disposizioni dettate dal codice civile in tema di condominio, posto che la videocamera inquadrava zone condominiali.

I convenuti deducevano che la telecamera era stata installata per tutelare l'incolumità e la sicurezza personale dei medesimi, dopo averne dato comunicazione all'amministratore e che tale de-

cisione si era resa necessaria dopo taluni comportamenti molesti e persecutori posti in essere dall'attrice e dalla famiglia della stessa. Inoltre argomentavano che trattandosi di una videocamera privata installata da persone fisiche per fini esclusivamente personali, la sua installazione non necessitava di alcuna autorizzazione condominiale. A tal proposito, a sostegno della propria tesi richiamavano altresì, quanto precisato dal Garante della Privacy nel provvedimento dell'aprile 010 e, più specificatamente, che non trova applicazione la disciplina del Codice Tutela della privacy qualora siano installati sistemi di videosorveglianza da persone fisiche per fini esclusivamente personali di sicurezza, nel caso in cui i dati non siano comunicati sistematicamente a terzi ovvero diffusi.

Il Tribunale di Prato riteneva la domanda di parte attrice, infondata e non meritevole di accoglimento, affermando nel merito: *"Il diritto alla sicurezza ed all'incolumità dei convenuti appare, pertanto, prevalente nella sua tutela rispetto al diritto alla riservatezza di parte attrice, al quale non viene ripresa nell'ambito della propria vita privata"*. Dalle foto e dai video in atti non appariva, infatti, la sussistenza di alcuna violazione della tutela alla privacy. L'installazione della telecamera era stata comunicata a tutti i condòmini, i convenuti avevano affisso il cartello di segnalazione della stessa, la quale, peraltro non era rivolta appositamente verso l'abitazione della parte attrice.

Secondo il Giudice, si trattava di un pianerottolo di modeste dimensioni, dove le porte delle abitazioni delle parti in causa erano poste l'una accanto all'altra, quindi, risultava inevitabile che la telecamera fosse puntata nella medesima direzione, non diversamente orientabile, in quanto diversamente non avrebbe inquadrato l'appartamento de convenuti nella sua interezza.

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, cosidette 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, fornendolo 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
Ing.	BALESTRO	Enrico
Arch.	BALESTRO	Ilario
Rag.	BALESTRO	Riccardo
Arch.	BARDELLI	Sara
Ing.	BARILE	Angelo
Ing.	BENVENUTI	Fabio
Dr.	BIASIOTTO	Pietro
Prof.	BICA	Giuseppe
Arch.	BOGNOLO	Massimo
P.I.	BORDIN	Diego
P.I.	BOVA	Francesco
Ing.	BRUNETTI	Davide
Dr.ssa	CAPECCHI	Francesca
Avv.	CAPRI	Carla
Geom.	CAPULLI	Fabio
Avv.	CASTELLANI	Chiara
Dr.ssa	CASTELLANO	Grazia Pia
Ing.	CAVALIERE	Gaetano
Dr.	CESARI	Francesco
Avv.	CESARINI	Silvia
Dr.ssa	CHIMENTI	Monica
Rag.	CIACCI	Antonella
Geom.	CIRILLI	Federico
Ing.	CORDA	Laura
Avv.	COSENZA	Mariolina
Dr.	COSSU	Roberto
Dr.	COTTERCHIO	Luca
Arch.	CRISCITIELLO	Pellegrino
Dr.ssa	DANIELI	Silvia
Avv.	DE FAZIO	Angela
Avv.	DE LUCA	Benedetta
Dr.	DE SIMONE	Nicola
Geom.	DI FEDE	Luca
Avv.	DINOI	Fabio
Dr.	DODARO	Massimo
Sig.	DONFRANCESCO	Massimo
Avv.	FERRIGNO	Vincenzo
Dr.	FRALLONARDO	Massimiliano
Dr.	FRASCA	Piero
Avv.	FREZZA	Francesca Maria
Avv.	FRIGGI	Silvia
Dr.ssa	GISMONDI	Cinzia
Dr.	GORI	David
Avv.	GORI	Mara
Dr.	GRASSI	Matteo
Avv.	GRAVAGNA	Claudio
Avv.	GULLÀ	Nadia
Dr.ssa	GULLI	Angela
Avv.	IEMMOLO	Antonio
Ing.	LEDDA	Mauro
Avv.	LEPORE	Anna
Ing.	LOCCI	Valentina
Ing.	LOIACONI	Santo
Avv.	LUCIDO	Lorenzo
Dr.	MANNUCCI	Marco
Avv.	MARCEDDU	Marcello
Ing.	MARCONE	Valter
Geom.	MARRONE	Francesco
Ing.	MELONI	Antonio
P.I.	MENEGHINI	Stefano
Avv.	MILANO	Iris
Rag.	MILANO	Maria Luisa
Dr.	MORACHIELLO	Nicolò
Avv.	MORELATO	Elisa
Dr.	MORELLI	Nicola
Dr.	MURACA	Giuseppe
Geom.	NICOLAZZO	Paolino
Arch.	NIGRO	Massimo
Avv.	NUNNARI	Massimo
Dr.ssa	ODOARDI	Roberta
Avv.	ORTENZI	Monica
Avv.	PALAMARA	Manuela
Avv.	PELLEGRINI	Paola
Avv.	PETRUCCI	Paola
Ing.	PINNA	Stefano
Avv.	PISAPIA	Patrizia
Dr.	PODDA	Gianfranco
Avv.	POLVERINI	Alessia
Avv.	POTENZA	Giuseppe
Ing.	RAGUSA	Francesco
Dr.ssa	RAIA	Carmen
Arch.	RAIMONDI	Egidio
Avv.	RAMAGLIA	Emilio
Rag.	RIZZI	Nicola
Avv.	ROSSINI	Andrea
Ing.	RUSSO	Luigi
Ing.	SANGINITI	Antonio
C. Lav.	SANTAERA	Vincenzo
Arch	SANTORI	Antonella
Rag.	SCALESE	Rosa
Dr.	SCHIAVONE	Diego
Rag.	SETTIMELLI	David
Arch.	SILVESTRO	Gioacchino Antonio
Ing.	SODDU	Gian Paolo
Rag.	SORRENTINO	Giorgio
Arch.	TARGETTI	Fabio
Ing.	TITTARELLI	Marco
Avv.	TOSCHI VESPASIANI	Francesco
Dr.	UCCELLI	Felice
Rag.	UCCELLI	Francesco
Ing.	URAS	Raffaella
Avv.	VAROTTO	Gianluca
Avv.	VERDESI	Alessia
Avv.	VERONELLI	Marco
Avv.	VIGIANO	Antonio

UFFICIO TECNICO A.N.AMM.I.

Se decidi di avere i migliori...

Contattaci!

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

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

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

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.

Contattando l'Ufficio Tecnico all'indirizzo info@studiobica.it o chiamando la Segreteria della Sede Nazionale al numero 06.55.27.23.23 un'efficiente equipe di tecnici fornirà l'assistenza richiesta

unoenergy

gas • luce • rinnovabili

PUBLILINK ADV.IT

SCEGLI UNOENERGY

IL FORNITORE ENERGETICO SEMPRE AL FIANCO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

PER INFO CONTATTA:

direzione.commerciale@unoenergy.it

342 1485404

800 089 952 | **unoenergy.it** | f in