

19 ottobre 2009

Risparmio energetico in condominio, basta la maggioranza ridotta

di **Silvio Rezzonico e Giovanni Tucci**

A oltre 18 anni dal varo della prima legge organica sul risparmio energetico (10/91), oggi finalmente si hanno le idee un po' più chiare a proposito delle maggioranze "speciali" previste per gli interventi di efficienza energetica in condominio (commi 2 e 5 dell'articolo 26 della legge). L'ultima parola in proposito l'ha detta la legge 99 del 23 luglio scorso (al comma 22 dell'articolo 27) integrando il comma 2 (dopo il restyling portato dal Dlgs 311/2006) che ora così recita: «Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea».

La decisione

L'aggiunta portata dalla legge 99/2009 è quella delle ultime parole («rappresentate dagli intervenuti in assemblea»). La nuova norma ha fatto piazza pulita di tutte le interpretazioni precedenti, di dottrina e giurisprudenza, inventando una nuova maggioranza condominiale, non contenuta nel Codice civile: quella "semplice" dei millesimi degli intervenuti in assemblea. In altre parole non contano i condomini favorevoli all'intervento, bensì solo i loro millesimi: devono essere più di quelli dei condomini che votano contro, sommati con eventuali astenuti (la giurisprudenza ha chiarito che contano come contrari).

Naturalmente l'assemblea deve essere di per sé valida. Devono cioè essere presenti di persona o per delega almeno un terzo dei condomini che possiedano un terzo dei millesimi. Queste sono infatti le maggioranze necessarie per la seconda convocazione (le assemblee in prima sono casi rarissimi). Fatti alcuni elementari calcoli, si può dire che una decisione di risparmio energetico potrebbe in teoria vedere il voto positivo dei condomini che possiedono appena 167,7 quote su 1.000, se all'assemblea partecipano solo un terzo dei condomini che possiedono solo un terzo dei millesimi. Va aggiunto che, per giurisprudenza di Cassazione, anche una decisione presa senza le necessarie maggioranze è annullabile solo se impugnata in giudizio entro 30 giorni da quando se ne ha avuta conoscenza: trascorso questo periodo, diventa valida.

Gli interventi ammessi

Ci si può chiedere: ma quali interventi sono da considerare «volti al contenimento del consumo energetico»? Prima che intervenisse il Dlgs 311/2006, modificando il comma 2, si disponeva di un elenco abbastanza preciso delle opere ammesse, contenuto sempre nella legge 10/91 (articolo 8) ed espressamente richiamato nel comma 2. Ora non più. Ci si limita ad affermare due cose. La prima è che sono comprese tutte le opere che coinvolgono fonti rinnovabili di energia (sole, vento, idroelettrico, geotermico, biomasse). La seconda è che può andar bene qualsiasi intervento programmabile, se porta a un risparmio attestato da una certificazione energetica o una diagnosi energetica. A patto che, naturalmente, si seguano alla lettera le prescrizioni del Dpr 59/2009, che impone certi parametri di legge per gli interventi sugli impianti di riscaldamento. Per fare qualche esempio, certi rendimenti minimi sia per la caldaia sia per le nuove pompe di calore elettriche o a gas (quando li si sostituisce) nonché sonde di rilevamento della temperatura all'esterno dell'edificio per tarare quella interna.

Alle condizioni previste dalle norme tecniche, sono agevolate non solo la ristrutturazione di impianti di riscaldamento, ma anche quella di impianti di condizionamento estivo e di produzione di acqua calda sanitaria. Via libera anche alle opere di coibentazione degli edifici (per esempio del tetto o anche dei muri, con "cappotti termici"). Potrebbe forse essere consentita a maggioranze ridotte pure la conversione dal gasolio al metano, se non altro perché si tratta di un combustibile meno inquinante che allunga il ciclo di vita della caldaia e "sporca" meno camini e canne fumarie. Ciò porta, sul lungo periodo, al miglioramento del rendimento.

Sul fronte idrico

Resta incerta, invece, la tesi che le opere con maggioranze condominiali ristrette possano riguardare il risparmio idrico, che pure è stato agevolato dalla Finanziaria 2009 e dalle norme di molte regioni. Infatti la raccolta, il filtraggio e l'erogazione delle acque piovane non hanno prestazioni attualmente attestabili con una certificazione energetica (che è richiesta dal comma 2) e prevedono dispositivi (ad esempio pompe) che fanno aumentare anziché diminuire i consumi di energia propriamente detti.

I QUORUM**Risparmio energetico**

Per deliberare interventi diretti al risparmio energetico, purché individuati con una certificazione energetica o una diagnosi energetica, basta la maggioranza dei millesimi degli intervenuti in assemblea (articolo 26, comma 2, legge 10/1991). Il Dpr 59/2009 scoraggia la trasformazione dell'impianto negli edifici residenziali con più di quattro appartamenti (e in quelli più piccoli se la potenza nominale è maggiore o uguale di 100 kW) a meno che sia inevitabile per cause tecniche o di forza maggiore.

Termoregolazione e contabilizzazione del calore

Per l'installazione di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, l'assemblea condominiale decide a maggioranza ordinaria in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile (articolo 26, comma 5, legge 10/1991). In questo caso, non serve una certificazione o una diagnosi energetica. Da notare che l'adozione della centralina di termoregolazione programmabile è resa obbligatoria dal Dpr 59/2009 in caso di ristrutturazione integrale dell'impianto centralizzato.

19 ottobre 2009

[Redazione Online](#) | [Tutti i servizi](#) | [I più cercati](#) | [Pubblicità](#) |

[> Fai di questa pagina la tua homepage](#) |

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **elEconomista**  Blogosfere