Circolare n°417/C/2020: Emergenza COVID-19-DL.34/20:efficienza energetica in condominio-Approvazione

31 Agosto 2020

Le maggioranze per deliberare sono di norma quelle fissate dal codice civile che, tuttavia, non contempla espressamente tutte le varie fattispecie di intervento.

Gli interventi di efficientamento energetico che possono usufruire delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 119 D.L. 34/2020, se eseguiti sulle parti comuni di un fabbricato, devono essere approvati dall'assemblea di condominio. I passaggi che portano all'approvazione e affidamento dei lavori dipendono in gran parte dall'entità dell'intervento stesso e dalla necessità di seguire un minimo iter deliberativo che difficilmente potrà essere concentrato in una solo assemblea.

Per prima cosa l'amministratore inserirà fra i punti all'ordine del giorno la discussione in merito all'opportunità di eseguire gli interventi. L'assemblea sarà, quindi, chiamata ad esprimersi non solo sul tipo di lavori da eseguire ma, a cascata, anche sulla approvazione del capitolato dei lavori, sulla scelta dell'impresa, del direttore lavori e delle altre figure tecniche eventualmente necessarie.

Le maggioranze per deliberare sono di norma quelle fissate dal codice civile che, tuttavia, non contempla espressamente tutte le varie fattispecie di intervento.

Per le opere di contenimento dei consumi energetici la Legge n. 10/1991 ha individuato all'articolo 26 una speciale maggioranza semplificata e derogatoria rispetto a quanto, invece, previsto dall'articolo 1120, comma 2 che prescrive la maggioranza necessaria per le cd. "innovazioni". Recita, infatti, il comma 2 dell'articolo 26 che: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Ciò significa che proprio gli interventi di contenimento energetico di cui all'articolo 119 D.L. 34/2020, per i quali la legge richiede espressamente, ai fini del riconoscimento del bonus fiscale, una diagnosi/attestazione di prestazione energetica sia prima che dopo l'intervento, possono essere deliberati con la maggioranza degli intervenuti (50%+1) e con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (333 millesimi).

Con riferimento alla validità delle delibere assembleari si evidenzia che esse sono vincolanti per tutti i

condòmini (assenti, dissenzienti ed astenuti) ma possono essere comunque impugnate se affette da vizi (es. mancato rispetto delle maggioranze per deliberare).

L’impugnazione delle delibere annullabili può essere avanzata dal condomino interessato entro 30 giorni ai sensi dell’articolo 1137 codice civile. I trenta giorni hanno decorrenza diversa a seconda che il condomino abbia partecipato all’assemblea o sia stato assente. Nel primo caso i termini decorrono dalla data in cui si è tenuta l’assemblea, nel secondo caso dalla data di comunicazione della deliberazione. Tale lite è soggetta obbligatoriamente al preliminare tentativo di mediazione.

41356-Circolare n 417_C_2020.pdfApri