

D. Lgs. n. 102 del 4 Luglio 2014

Norma UNI 10200 Febbraio 2013

CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE E TERMOREGOLAZIONE

Per il giurista l'approccio alla termoregolazione ed alla contabilizzazione del calore di cui al D. Lgs. 4 Luglio 2014 n. 102 non può che essere quello della disamina delle parti della normativa che involgono questioni di natura giuridica, lasciando ai Tecnici le soluzioni, tutt'altro che semplici, relative a quella cospicua parte del Decreto che impone l'adozione di dettagliate misure attuative del provvedimento; provvedimento che, come è noto, deriva la sua genesi da fonti europee (Norma UNI 10200 del Febbraio 2013).

Il primo spunto viene offerto dall'art. 2 che, alla lettera F, dà la definizione di condominio: *“edificio con almeno due unità immobiliari di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni”*; è la prima volta in cui il Legislatore si sbilancia nel proporre una codificazione letterale del concetto di condominio, ma lo fa senza considerare che, ai sensi dell'art. 1117 bis c.c., norma introdotta dalla riforma entrata in vigore il 13 Giugno 2013, il concetto di condominio è stato allargato anche a fattispecie concrete che non implicano di per sé l'esistenza di un unico edificio.

Ne deriva la conclusione per la quale quanto contemplato nel D. Lgs. 102, a tenore dell'art. 2, non dovrebbe trovare applicazione nei diversi casi di cui all'art. 1117 bis c.c.; almeno, secondo una interpretazione letterale, ancorché ciò contrasti con una interpretazione sistematica derivante dalla ratio che sottostà alla novella di cui al D. Lgs. 102 mirata all'ottenimento di un risparmio energetico.

Il dilemma è risolto tuttavia, come si dirà in appresso, dal tenore di

cui all'art. 9 n. 4 lettera B ove viene fatta espressa menzione dell'obbligatorietà dell'adozione dei contatori individuali anche allorché si sia in presenza di una pluralità di edifici.

Lo stesso art. 2, alla lettera N, fornisce la definizione di *“contratto di rendimento energetico”*: *“...accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari”*.

Si tratta di un importante traccia da ossequiare da parte del condominio nella stipula di contratti di tal fatta.

Il condominio rientra a pieno titolo nelle statuizioni di cui al D.Lgs. 102 con l'art. 9, segnatamente alla lettera A, laddove è prevista la fornitura di contatori che debbano riflettere con precisione il consumo effettivo e fornire indicazioni sul tempo effettivo di utilizzo dell'energia, con obbligo di loro installazione non solo negli edifici di nuova costruzione, ma anche in caso di importanti ristrutturazioni (lettera B).

Interessante è il richiamo alla sicurezza dei contatori ed alla riservatezza dei dati raccolti (art. 9 n. 2 lettera B), nozioni di cui non potrà non tenersi conto nella gestione dell'impianto.

L'obbligo dell'adozione della contabilizzazione del calore nei condomini è sancito all'art. 9 n. 4 lettera B, che così recita: *“nei condomini e negli edifici polifunzionali forniti da una fonte di riscaldamento e raffrescamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che*

alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31 Dicembre 2016, da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai consumi energetici potenziali”.

Si precisa quindi alla successiva lettera C che: *“nei casi in cui l'uso dei contatori individuali non sia tecnicamente impossibile o non sia efficiente nei termini dei costi, per la misura del riscaldamento si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliare dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 834, con l'esclusione di quelli situati negli spazi comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459. In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore. Il cliente finale può affidare la gestione del servizio di termoregolazione e contabilizzazione del calore ad altro operatore diverso dall'impresa di fornitura...”.*

Infine, va richiamato quanto disposto alla lettera D: *“quando i condomini sono alimentati dal teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, qualora le scale e i corridoi siano dotati di radiatori, e all'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in*

modo centralizzato, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200".

Dunque, salva l'ipotesi dell'impossibilità tecnica di adeguare alla norma in commento l'impianto centralizzato o che l'innovazione non risulti conveniente sotto il profilo del rapporto tra costi e benefici, da comprovarsi con idoneo elaborato da redigersi da parte di un Tecnico abilitato, l'innovazione va senza meno attuata entro la data del 31 Dicembre 2016.

Il primo passaggio da attuare consiste dunque nell'incarico ad un Tecnico per la redazione di una perizia che attesti od escluda la possibilità e la convenienza dell'intervento.

Sulla scorta della norma UNI 10200 e del D. Lgs. 102 nonché dei parametri di natura prettamente tecnica che essi impongono, affianco dei consumi da imputarsi attraverso gli appositi contatori – contabilizzatori individuali, si tratta dei cosiddetti consumi volontari, vi è una quota di consumi che, invece, vengono definiti come involontari e che prescindono dai primi, attenendo alla mera coesistenza dell'impianto e delle unità che compongono il condominio.

Si tratta, sostanzialmente, della nuova edizione del cosiddetto "furto di calore", della dispersione termica, da tempo codificata nella cosiddetta "quota fissa", ossia in quella porzione di costi, di volta in volta diversa, che veniva comunque addebitata all'unità immobiliare che, a vario titolo, non fruiva direttamente del servizio di riscaldamento o di raffrescamento comune.

Ed è questo il secondo dato da acquisire.

Invero, a monte di tutto ciò, non può non prevedersi che il condominio faccia redigere un progetto per la realizzazione dell'impianto in conformità al D. Lgs. 102/2014.

Ovviamente, tutte questi decisioni non possono che competere, in via esclusiva, all'assemblea del condominio, di talché è legittimo ritenere che l'amministratore abbia a convocarla allo scopo di :

- informarla sul contenuto della legge
- farsi autorizzare ad incaricare un tecnico abilitato alla disamina della fattibilità tecnica e della convenienza dell'innovazione e, in caso positivo, alla redazione di un progetto realizzativo, alla formazione delle tabelle di ripartizione delle spese e dei consumi e quindi per la loro approvazione.
- deliberare circa l'affidamento delle opere e della direzione lavori.
- deliberare circa l'eventuale l'affidamento a terzi del servizio

Quali maggioranze siano necessarie per l'adozione delle citate delibere non è detto espressamente nel D. Lgs. 102, e si rende quindi inevitabile fare ricorso alle norme di carattere generale dettate in tema di innovazioni, il ché è a dire all'art. 1120 c.c. Il comma n. 2 che prevede, tra l'altro, che per le opere e gli interventi diretti al contenimento del consumo energetico, così come è nel caso di cui al D. Lgs. 102, la maggioranza utile alle deliberazioni sia quella di cui al Il comma dell'art. 1136 c.c., ossia la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.

Si deve quindi ritenere che tale maggioranza debba sussistere per tutte le delibere indispensabili all'attuazione puntuale del D. Lgs. 102. Non deve sfuggire, tuttavia, che nella fattispecie concreta si è in presenza di una cosiddetta "innovazione necessaria" vale a dire di un intervento obbligato perchè voluto espressamente dalla legge.

Il concetto di “innovazione necessaria” si accompagna a quello di innovazione “socialmente utile” e come tale auspicabile: si considerino i casi di cui alla L. 10/1991 proprio in materia di riscaldamento e della L. 13/1989 in tema di abbattimento delle barriere architettoniche (poi stravolta, quanto alle maggioranze, dal nuovo art. 1120 c.c.), casi nei quali il Legislatore si era tuttavia preoccupato di prevedere espressamente l'adozione di maggioranze più leggere, in ragione del favor concesso a tali innovazioni.

Incredibilmente, tuttavia, lo stesso Legislatore ha trascurato di codificare, di volta in volta, le diverse, più semplici, maggioranze da rispettare quando l'innovazione non solo è da premiare perché mirata a rendere un vantaggio per l'intera collettività, ma addirittura obbligatoria.

Viene sottratta all'assemblea di condominio, in tal genere di fattispecie, qualsiasi possibilità di indagine e quindi di diniego all'adozione delle modifiche richieste dalla Legge.

È il caso della L. 46/1991 in argomento adeguamento degli impianti comuni e di tutte quelle volte in cui viene in rilievo la necessità di adeguare a norma i beni e gli impianti comuni (si pensi a quello antincendio).

Di recente, il Tribunale di Palermo (16 Novembre 2012) ha ritenuto la nullità di una delibera assembleare con cui era stato deciso di non procedere all'adeguamento a norma dell'impianto antincendio dell'autorimessa.

Verificandosi tali ipotesi, ogni condomino può attivarsi, ex art. 1105 c.c. ultimo comma, mediante ricorso all'Autorità Giudiziaria affinché questa disponga, con proprio provvedimento, l'esecuzione delle opere (Cass. Pen. 6 Febbraio 2001; Cass. 17 Gennaio 2008 n.

6596).

L'amministratore viene assolto da responsabilità allorché si sia attivato diligentemente per provocare le necessarie delibere assembleari.

Detto questo, può ipotizzarsi, sulla scorta di un ragionamento ad ampio spettro, che, per l'adozione di delibere tese a dare esecuzione ad un disposto legislativo, siano sufficienti, in assemblea di seconda convocazione, le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c. terzo comma, ossia quelle costituite dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

In assenza di precedenti giurisprudenziali specifici e di una puntuale attenzione da parte della dottrina non resta che attendere il formarsi di un orientamento consolidato in argomento.

Altro tema che può emergere discutendo circa le delibere attuative del D. Lgs. 102 è quello che vede il rifiuto da parte di uno o più condomini di consentire l'installazione nelle loro proprietà esclusive degli accorgimenti tecnici ivi previsti.

È infatti evidente che il dettato legislativo del Decreto in esame presuppone un facere non solo su beni comuni ma anche sulle proprietà esclusive.

Di talché questa particolarità può senza meno provocare discussioni e dubbi in termini di applicazione concreta, essendo evidente il potenziale conflitto tra l'interesse collettivo, derivato dalla Legge, di dare puntuale attuazione agli incumbenti normativi, da una parte, e l'autonomia di cui ogni condomino gode nella gestione della sua proprietà, dall'altro.

Senza dire dei profili di natura squisitamente tecnica che potrebbero conseguire da una sola parziale adozione dei sistemi di

contabilizzazione e di termoregolazione, essendo facile ipotizzare che il sistema tecnico-giuridico così come disegnato dal D. Lgs. 102 e dalle norme UNI, in assenza di una sua integrale applicazione, è destinato ad essere monco e a non soddisfare né la ratio normativa né i risultati che la Legge di prefigge. Sul punto soccorreranno le valutazioni dei Tecnici.

Così fosse, ossia laddove uno o più condomini non si adeguassero alla delibera che dà attuazione al D. Lgs. 102, non resterà che ricorrere all'Autorità Giudiziaria affinché, con suo provvedimento, costringa il dissenziente di fatto ad adeguarsi alla volontà della maggioranza (e della Legge), anche mediante il ricorso alla procedura di cui all'art. 700 c.p.c., allo scopo di ottenere un celere provvedimento che non pregiudichi le ragioni di chi si trova nella legalità.

Quanto alla ripartizione delle spese necessarie agli adempimenti di cui al D. Lgs. 102 non corre dubbio che, trattandosi di impianti comuni, l'onere vada ripartito tra tutti i condomini ex art. 1123 c.c. I comma, ossia per millesimi di proprietà (in argomento si vedano: Cass. 3/1/2013 n. 64; Cass. 18/10/2001 n. 12737; Corte d'Appello di Napoli 4/3/2011 n. 721).

Ma va affrontato anche il tema del distacco di una o più unità dall'impianto di riscaldamento in rapporto al D. Lgs. 102.

Se una o più unità si sono distaccate, trova applicazione l'art. 1118 c.c. che così recita al IV comma: *“Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole*

spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Con la conseguenza che il distaccante, rimanendo comproprietario dell'impianto, è tenuto senza meno a concorrere alle spese di cui al D. Lgs. 102, almeno per la parte relativa agli interventi da attuarsi sulle parti comuni (Cass. 30/04/2014 n. 9526; Cass. 15079/2006; Cass. 11268/1998; Cass. 6036/1995).

Eguale, il distaccante dovrà, a mio avviso, continuare a corrispondere la sua quota dei cosiddetti "consumi involontari", calcolati, ora, a norma di legge (Cass. 29/04/2015 n. 8724; Cass. 13/11/2014 n. 24209).

Ove poi il condominio avesse sostituito la precedente caldaia con una nuova, posta esclusivamente al servizio delle unità ancora allacciate all'impianto comune, allora gli oneri economici di adeguamento al D. Lgs. 102 ricadranno solo su queste ultime, avendo i distaccati perduto la comproprietà dell'impianto (Cass. 7182/2012).

Ma il distacco potrebbe venire richiesto da un condomino anche dopo che il condominio ha adottato i sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore di cui al D. Lgs. 102.

Che succede in tal caso?

Non va trascurato che, a differenza della situazione giuridica in essere prima dell'entrata in vigore della L. 220/2012, ossia dal 13 Giugno 2013, ciascun condomino è dotato di un vero e proprio diritto al distacco.

Si deve ritenere che, dovendosi applicare la fattispecie astratta di cui all'art. 1118 c.c. quarto comma, il distaccante dovrà comunque fornire la prova che dal suo distacco non derivino notevoli squilibri al

funzionamento dell'impianto centralizzato ma, va da sé, che, in ragione delle diverse caratteristiche che l'impianto ha assunto in forza del D. Lgs. 102, tale prova tecnica dovrà tenere il debito conto, appunto, di ogni (nuovo) aspetto tecnico che l'innovazione ha comportato.

Quanto al danno provocato a carico degli altri condomini in ragione dell'avvenuto distacco, si ritiene che non possa che essere misurato secondo i criteri di cui alle norme UNI in tema di consumi involontari (Cass. 9526/2014; Cass. 15/11/2011 n. 22216).

Come è facile intendere, le problematiche sorgenti da una prima lettura del D. Lgs. 102/2014 appaiono essere innumerevoli e, alcune di esse, anche di particolare pregnanza.

Altrettanto facile è ipotizzare che possano sorgere contestazioni già circa le conclusioni delle perizie tecniche da redigersi ed in particolare sui criteri della ripartizione degli oneri comuni poiché, inevitabilmente, rispetto al prima, alcune unità si troveranno ad essere favorite ed altre svantaggiate, anche pesantemente.

Può inoltre darsi il caso che il condominio sia dotato di un regolamento di natura contrattuale (evento raro ma possibile) che imponga, in caso di innovazioni, l'adozione di determinati criteri di ripartizione delle spese e/o che statuisca espressamente circa eventuali modifiche anche all'impianto di riscaldamento.

In tale evenienza si ritiene che debba trovare prevalenza la Legge, nel caso di specie il D. Lgs. 102 (Cass. 29/9/2011 n. 19893).

Le tabelle di ripartizione dei consumi possono, a loro volta, essere soggette a modificazioni nel corso del tempo, vuoi in ragione dello stesso dettato di cui al D. Lgs. 102 e delle norme UNI, vuoi ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., od in ragione di eventuali modifiche

apportate all'interno di singole unità (come nel caso dell'aumento della superficie radiante), con la conseguente necessità di ulteriori passaggi assembleari.

L'assemblea potrebbe, poi, decidere di adottare criteri ripartitivi dei consumi diversi da quelli di legge, con delibera certamente nulla in tanto in quanto contraria a norme imperative; ma se ciò avvenisse con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio o con la specifica redazione ed approvazione di una convenzione, non vi sarebbe motivo di ritenere che le parti non abbiano piena autonomia di regolare i loro reciproci rapporti economici ex art. 1322 c.c.

Certamente, qualche resistenza è da mettere in preventivo nel dare attuazione alle norme in commento, soprattutto da parte di quei condomini che hanno concesso in godimento a terzi le loro unità e si trovano ora costretti a sostenere spese straordinarie di non poca rilevanza.

Un capitolo a parte meriterebbero i contratti di rendimento energetico e di servizio che assumono, con il D. Lgs. 102, connotazioni specifiche e sembrano destinati a trovare applicazione più diffusa.

La loro redazione ed in particolare i loro contenuti non sono di agevole definizione e si deve prestare la massima cura nella loro adozione, auspicabilmente passando attraverso opportune consulenze da parte di professionisti del settore tenendo ben presente, tra l'altro, la questione afferente alla proprietà dei beni installati nell'impianto.

Ci vorrà qualche tempo e saranno necessarie più riflessioni per digerire le nozioni di "Esco", di "Distributore di energia", di "Distributore di forme di energia diverse dall'elettricità e dal gas", di "Gestore del sistema di distribuzione", di "Impresa di distribuzione", di

“Società di vendita di energia al dettaglio”, di “Esperto in gestione dell'energia”, di “Espco”, e così via.

Insomma, le tematiche sottese al D. Lgs. 102 sono davvero numerose e più di una volta complesse.

Resta da dire del sistema sanzionatorio che il D. Lgs. 102 introduce all'art. 16, precisando che sono previste sanzioni amministrative a carico di più soggetti, ossia a carico dell'esercente l'attività di misura (numero 2, 3 e 4), come a carico dell'impresa di fornitura del servizio di energia termica (n. 5 e 6), che a carico dell'impresa di distribuzione o di vendita dell'energia (n. 9, 10 e 11) che, infine, a carico del condominio e dei singoli condomini.

In questa sede ci preoccupiamo di prendere in considerazione unicamente le disposizioni che attengono al condominio degli edifici.

L'art. 16 n. 7 così recita: *“Nei casi di cui all'art. 9, comma 5, lettera C, il condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale che non provvedono ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione di calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare sono soggetti, ciascuno, alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 Euro. La disposizione di cui al primo periodo non si applica quando da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi”*.

Il successivo n. 8 attesta: *“E' soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 Euro il condominio alimentato dal teleriscaldamento o dal tele raffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 5 lett. D”*.

Va citato anche il n. 18: *“In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido sono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di 45 giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto di cui al comma 17”*.

La sanzione di cui al n. 7 dell'art. 16 va dunque riferita all'ipotesi di cui all'art. 9 n. 5 lett. C, ossia alla mancata installazione, in corrispondenza di ciascun radiatore, all'interno delle singole unità, di contabilizzatori individuali, a seguito della impossibilità dell'adozione di contatori individuali di cui all'art. 9 n. 5 lett. B, per carenza dei presupposti tecnici.

Ma, mentre l'obbligo della installazione dei contatori individuali di cui alla lettera B è posta espressamente a carico delle imprese di fornitura del servizio, nulla si dice circa il soggetto obbligato alla installazione dei misuratori di calore sui singoli radiatori, si ribadisce ipotesi questa subordinata alla impossibilità dell'adozione dei contatori individuali.

Sorprende dunque che l'art. 16 n. 7 sanzioni direttamente il condominio e “i clienti finali” ossia i condomini, soggetti non citati nell'art. 9 tra coloro che sono destinatari di un obbligo di fare.

Nullum crimen sine poena, nulla poena sine lege – nessuno può essere punito per un fatto che non sia espressamente preveduto come reato dalla legge – ricordano i cultori del diritto penale, ma, in questa sede, valga l'eguale principio in forza del quale non è dato punire se non in presenza della violazione di un obbligo espressamente contemplato da una previsione legislativa.

Né si vede, poi, perché mai si preveda la sanzione a carico del

condominio in quanto tale, essendo questo soggetto del tutto estraneo all'eventuale inadempimento specifico da parte dei suoi partecipanti; soggetto, inoltre, sprovvisto di personalità giuridica e di autonomia patrimoniale.

Sul n. 8 dell'art. 16, ossia sulla previsione di una sanzione in mancanza di ripartizione dei consumi secondo le modalità di cui all'art. 9 comma 5 lett. D, già si è detto, nel senso che appare difficile ipotizzare di colpire il condominio, mero ente di gestione dei beni comuni.

Peraltro, ove la delibera approvativa di una ripartizione dei consumi in senso difforme dal D. Lgs. 102 fosse adottata a semplice maggioranza sarebbe certamente iniquo gravare di sanzione anche i condomini ad essa dissenzienti.

Ove invece la delibera in questione fosse stata adottata all'unanimità di tutti i partecipanti al condominio, si sarebbe, come più sopra detto, in presenza di una legittima manifestazione dell'autonomia riconosciuta dall'ordinamento giuridico ai privati in tema di diritti disponibili; né si vede come, in tale ipotesi, possa essere violata la ratio del D. Lgs. 102 poiché si tratterebbe di una mera ripartizione dei costi interna alla compagine condominiale e, come tale, irrilevante ai fini del contenimento energetico.

Il n. 18 dell'art. 16, a sua volta, suscita ulteriori difficoltà di lettura e quindi interpretative.

Esso infatti fa espresso riferimento a "*eventuali obbligati in solido*", ma senza che di tale solidarietà fosse fatto cenno nei numeri 7 ed 8 che interessano il condominio ed i condomini.

Poiché il trasgressore viene anche diffidato a porsi in regola, nel termine di 45 giorni dall'avvenuta contestazione, viene da chiedersi

cosa accadrà nell'ipotesi in cui egli non ottemperi a tale invito.

Sarà nuovamente sanzionato e diffidato?

Nulla dice al riguardo il D. Lgs. 102.

Queste le riflessioni che promanano da una prima lettura del D. Lgs. 102, e che sono forzatamente destinate a modificarsi nel tempo a seguito dei confronti e dei dibattiti che non mancheranno di certo.

Come regolarsi, dunque, nel concreto?

Il compito dell'amministratore del condominio (o del Supercondominio) non è di certo di semplice momento, atteso che egli riveste, nella vicenda, un ruolo del tutto secondario quanto alle capacità decisionali ma, viceversa, un ruolo fondamentale nel promuovere e favorire l'adeguamento alla nuova normativa.

Per tali ragioni è auspicabile, anzitutto, che l'amministratore conosca il contenuto del D. Lgs. 102 in grado sufficiente a poterlo riferire ed illustrare ai suoi amministrati, affinché le loro deliberazioni possano essere frutto di consapevolezza dell'argomento.

Che, poi, l'assemblea debba essere comunque convocata per deliberare in proposito non corre dubbio e da ciò l'amministratore non potrà esimersi, anzi dovrà tenere nel debito conto i tempi (oramai) ristretti.

L'assemblea dovrà autorizzare anzitutto la redazione della perizia tecnica attestante la fattibilità e la convenienza (o meglio: l'assenza di non convenienza) nell'adozione dell'innovazione, incaricando all'uopo un Tecnico abilitato e disponendo della relativa spesa.

A seguito di ciò l'amministratore dovrebbe essere chiamato a conferire incarico ad un Tecnico abilitato per la predisposizione del progetto e delle tabelle di ripartizione dei consumi.

In realtà, questi due passaggi potrebbero essere unificati ove il

Tecnico rilevasse la fattibilità dell'innovazione.

Le tabelle di ripartizione delle spese dovrebbero, a loro volta, essere frutto di apposita approvazione a parte, ma si può ragionevolmente ipotizzare che l'assemblea, nel delegare la loro redazione al Tecnico, possa deliberare di accertarle a priori.

Quindi, l'assemblea dovrà valutare i preventivi di spesa e autorizzare la stipula dei necessari contratti come imprese esecutrici dei lavori.

Sulla carta potrebbero rendersi necessarie più assemblee, dunque, certamente almeno due per completare l'iter.

Circa le maggioranze da adottarsi già si è detto sopra, tuttavia, poiché alla luce dell'insegnamento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, le delibere assunte con maggioranze inferiori a quelle di legge, debbono intendersi per meramente annullabili (Cass. 4306/2005), va considerato che decorsi i 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c., esse divengono comunque valide e definitive, di talché appare opportuno inviare al più presto i verbali assembleari ai condomini assenti.

Ribadisco che trovandosi in presenza di un obbligo imposto dalla legge, l'amministratore dovrà semplicemente seguire il procedimento sopra descritto, così ottemperando ai suoi doveri.

Paolo Alvigini