

CONDOMINIO

La maggioranza semplice non basta per il salto di classe

Il cambio degli infissi per migliori prestazioni richiede l'unanimità

Michele Orefice

In generale i lavori progettati per ottenere il superbonus possono essere approvati dall'assemblea «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio», così come previsto dal comma 9-bis all'articolo 119 del Dl 34/2020.

Tuttavia, non sempre l'assemblea può approvare i lavori che danno diritto al superbonus 110%, con questa maggioranza semplice appena citata, in quanto gli interventi progettati dal tecnico, ai fini del salto energetico dell'edificio condominiale, potrebbero interessare necessariamente parti esclusive, che non rientrano nella competenza dell'assemblea di condominio.

Una questione di classe

Per esempio, il problema che si pone per la maggior parte degli edifici condominiali è che la classe energetica di partenza è la "G" e spesso non può bastare installare un cappotto termico «finalizzato all'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessi oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio», essendo necessario realizzare altri interventi.

Non esistono attestati di prestazione energetica condominiali ma «l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio». In molti fabbricati condominiali, per ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche, può risultare necessario intervenire con la realizzazione di due interventi: cappotto termico e contestuale sostituzione di tutti gli infissi.

L'accesso agli appartamenti

La sostituzione degli infissi degli appartamenti, però, non è di competenza dell'assemblea condominiale. Anzi, i poteri dell'assemblea condominiale non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini (per tutte, si veda la sentenza della Cassazione 11670/2018).

E l'assemblea condominiale non potrebbe deliberare legittimamente l'approvazione dei lavori, con la maggioranza semplice di cui al Dl 34/2020, qualora la progettazione per ottenere il superbonus legato ai lavori di efficientamento energetico dovesse prevedere la sostituzione degli infissi degli appartamenti privati.

In questo caso, l'approvazione della sostituzione degli infissi delle unità immobiliari in proprietà esclusiva potrebbe essere deliberata soltanto con il voto favorevole di tutti i proprietari degli appartamenti interessati. Peraltro, non è da escludere che i proprietari dissenzienti si possano rifiutare di far entrare il tecnico nell'appartamento, per effettuare il sopralluogo finalizzato ai rilievi per il calcolo energetico dell'edificio. Nell'ipotesi che il proprietario dell'appartamento non conceda l'accesso all'immobile l'unica possibilità per il condominio sarebbe quella di agire in giudizio, per tentare di ottenere un provvedimento in via d'urgenza, in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile, rivendicando il diritto di eseguire i lavori deliberati per l'efficientamento energetico dell'edificio, assunto che né l'assemblea e né l'amministratore, al di là di qualsiasi previsione regolamentare, potrebbero obbligare il singolo proprietario a fare entrare il tecnico nell'unità immobiliare privata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Michele Orefice