

09 Giu 2020

Superbonus/2. Maggioranza speciale, semplice e assenso: per il condominio è incertezza sul quorum

Glauco Bisso e Saverio Fossati

Maggioranza speciale, semplice e assenso del singolo. Come sempre, decidere è il vero problema in condominio. La sintesi degli interessi individuali si scontra con le esigenze collettive, la tutela della proprietà solitaria con quella delle parti comuni. E i quorum cambiano, in ragione di come il mix degli interessi è composto prima dall'amministratore e poi dall'assemblea.

La bussola è la diagnosi

Capita così che proprio sull'isolamento delle superfici opache orizzontali e verticali, uno dei tre interventi "cardine" o "entranti" che permettono, secondo l'articolo 119, comma 1, lettera a), del Dl 34/2020, di aprire la porta al 110% anche per l'ecobonus, sismabonus, fotovoltaico e ricariche elettriche possa essere deciso con la maggioranza "speciale" (articolo 1120, comma 2, n. 2, del Codice civile) degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio oppure con la maggioranza "semplice" (articolo 26, comma 2, legge 10/91) di un terzo dei partecipanti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio. Per attivare la seconda opzione occorre la decisione preliminare dell'assemblea di autorizzare la redazione delle Attestazioni di prestazione energetica (Ape, ex Ace) dei singoli appartamenti o della Diagnosi energetica dell'edificio.

Tra l'altro, il Mise, interpellato dal Sole 24 Ore, ha affermato di stare attendendo i provvedimenti attuativi per poter autorizzare o meno una Ape o una Diagnosi energetica "condominiale" senza dover eseguire l'Ape sui singoli appartamenti o la Diagnosi energetica su gruppi di unità immobiliari identiche dal punto di vista energetico (cosa che nei condomini è piuttosto difficile). E per evitare la contestazione dei documenti tecnici resi disponibili prima dell'assemblea è bene che l'Ape sia redatta secondo le linee guida indicate dal Mise e le eventuali norme regionali dove si trova l'edificio. La diagnosi dell'edificio, invece, va redatta nel rispetto della norma UNI CEI EN 16247. **Altrimenti è facile, con documenti non ben formati, maggioranze risicate e impegni di spesa importanti, rischiare l'impugnazione.**

Meno spazio con il cappotto

Un problema specifico riguarda l'isolamento, realizzato con pannellature in appoggio all'edificio, che ne fanno crescere la dimensione di 12 centimetri o più e che può trovare l'opposizione dei proprietari di terrazzi, balconi e giardini, che si trovano sottratta una porzione della propria proprietà individuale.

L'articolo 14, comma 7, del Dlgs 102/2014 ha permesso di derogare dalla disciplina edilizia delle distanze tra edifici ma nulla dice circa la sottrazione della proprietà che si attua attraverso l'installazione delle pannellature. Sarebbe utile che anche questo aspetto trovasse deroga all'interno della conversione in legge del Dl Rilancio così come per ogni intervento, ad esempio

per il geotermico, il cui l'interesse pubblico del rispetto dell'ambiente sia prevalente rispetto al diritto di proprietà.

Gratis, se così non fosse

Tutti sperano ma nessuno ne è certo che il superbonus sia davvero gratis, anche perché dipenderà da come il mercato di imprese, banche, utility e degli altri soggetti potenziali cessionari, saranno disponibili ad acquisire la cessione del credito. Se così non fosse l'articolo 1135 del Codice civile, comma 1, n. 4, obbliga, per lavori la cui durata probabile è di un anno, a raccogliere in un fondo, in base allo stato avanzamento lavori del contratto d'appalto le somme necessarie, proprio in un momento in cui le morosità post Covid sono in crescita (si veda il Sole 24 Ore del 2 giugno). L'alternativa del finanziamento della somma non ceduta richiederebbe per alcuni l'unanimità dei consensi.

Ma vi sono diverse banche che erogano il finanziamento sulla base di decisioni adottate con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio, trascorsi i termini di impugnazione di cui all'articolo 1137 del Codice civile. Anche per poter sopperire a questi inconvenienti sarebbe importante che, in sede di conversione del Dl 34/2020, venisse ammessa la ratifica della validità delle decisioni adottate nelle teleassemblee per permettere la partecipazione in sicurezza di tutti gli interessati.