

16.4. Rapporti tra la legge n. 220/12 e l'art. 26, co.2 legge n. 10/1991

16 IL RISCALDAMENTO

16.4. Rapporti tra la legge n. 220/12 e l'art. 26, co.2 legge n. 10/1991

Per effetto dell'art. 1120, co. 2, n.2, c. c. le opere destinate al contenimento del consumo energetico degli edifici, nonché quelle necessarie alla produzione di energia mediante fonti rinnovabili, anche di ultima generazione, per essere validamente approvate richiedono una delibera assembleare assunta con la maggioranza di 501 millesimi e la maggioranza degli intervenuti. In tale caso l'amministratore deve convocare l'assemblea entro 30 giorni, anche su richiesta di un solo condomino, il quale deve indicare il contenuto specifico dell'intervento e le modalità di esecuzione. In mancanza l'amministratore deve invitare il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Tale norma andrebbe coordinata con l'art. 26, co.2, della legge n. 10/1991 che è stato anch'esso modificato dalla l. n. 220/2012 (art. 28) che per lo stesso tipo di interventi, purché *«individuati tramite un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato»* ha previsto che la relativa delibera sia valida se adottata con la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

La maggiore agevolazione prevista dalla legge 10/1991, non esclude che nel caso di applicazione della normativa codicistica non debba essere presentata una relazione tecnica che attesti la rispondenza degli interventi alle prescrizioni di legge in materia di contenimento del consumo energetico. Tanto è vero che nel caso in cui la documentazione non sia stata depositata dall'amministratore presso il Comune prima dell'inizio dei lavori, questi vengono sospesi dal sindaco fino al compimento dell'adempimento. Il tutto con l'applicazione di una serie di sanzioni amministrative previste dall'art. 34 della legge n. 10.

È stato, inoltre, ritenuto che le norme richiamate non sono incompatibili tra loro.

Andrebbe, infatti, considerato che se il legislatore ha mantenuto in vita l'art. 26 cit. sarebbe dovuto al fatto che il Nostro avrebbe introdotto un diverso *favor* in relazione a questo tipo di interventi rispetto a quelli previsti dall'art. 1120 co.2, nel senso che nei primi si premia con una maggioranza più bassa la deliberazione, pur sempre volta al contenimento del consumo energetico, ma fondata sul documento di cui sopra, che permette di conoscere, sin dal momento della decisione, gli effetti di ciò che verrà realizzato.

Per altro verso è stato rilevato che, mentre le opere oggetto dell'art. 1120 c.c. sarebbero sempre di carattere innovativo e, come tali, interventi nuovi ma non necessariamente certificati, per il secondo tipo di interventi per accedere alla maggioranza agevolata la certificazione sarebbe *conditio sine qua non*.

Pur con tale interpretazione delle intenzioni del legislatore resta pur sempre il problema di

16.4. Rapporti tra la legge n. 220/12 e l'art. 26, co.2 legge n. 10/1991

sapere come possa individuarsi, nei secondi interventi (art. 1120 c.c.) quello volto a quelle finalità contemplate nella norma codicistica senza una valutazione equiparabile all'attestato di certificazione energetica.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello