NUMERO 1 - NOVEMBRE 2022

Newsletter di aggiornamento

Realizzata da **24 Ore Professionale**
in collaborazione con **Amministrazione Rinzivillo**

SOMMARIO

Amministrazione Rinzivillo
Qualità, affidabilità e professionalità 3

NEWS E APPROFONDIMENTI

SOSTENIBILITÀ IN CONDOMINIO

Il Protocollo ITACA e la valutazione della sostenibilità ambientale 5

Le colonnine elettriche in condominio: nuova frontiera della sostenibilità? 9

APPALTO IN CONDOMINIO

La responsabilità dell'appaltatore per errori nella progettazione fornita dal committente 15

La responsabilità del condominio per i danni cagionati in esecuzione del contratto di appalto 19

Le responsabilità dell'Amministratore del Condominio nei contratti di appalto 22

ASSEMBLEA

I consumi involontari vanno calcolati in base alle norme Uni 10200 ma l'assemblea è legittimata a derogarle 24

FISCO

Nei condomini lo sconto si abbassa dal 110 a quota 90 per cento 26

Ultimi giorni per gli sconti facciate e barriere 28

Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con Amministrazione Rinzivillo

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione:
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano
Redazione:
24 ORE Professionale

© 2022 Il Sole 24 ORE S.p.a. Tutti i diritti riservati. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

CHIUSA IN REDAZIONE:
30 NOVEMBRE 2022

24 ORE PROFESSIONALE

Amministrazione Rinzivillo
Qualità, affidabilità e professionalità

La società AMMINISTRAZIONE RINZIVILLO nasce da una pluridecennale esperienza dei suoi soci nel campo dell'amministrazione condominiale ed immobiliare.

Dopo anni di duro lavoro, oggi possiamo dire di essere stati i primi tra le società di amministrazione di condomini in Italia ad aver ottenuto le seguenti certificazioni:

*- **UNI EN ISO 9001:2015 (QUALITÀ)** certificato n. 01/32/Rev.00 emesso il giorno 29 settembre 2018;*
*- **UNI ISO 45001:2018 (SALUTE E SICUREZZA)** certificato n. 01/Rev.00 emesso il giorno 8 giugno 2021;*
*- **UNI ISO 14001:2015 (AMBIENTE)** certificato n. 01/Rev.00 emesso il giorno 8 giugno 2021. Amministrazione Rinzivillo inoltre è stata iscritta nel registro delle ECCELLENZE ITALIANE (ID n. 8.537).*

Chi siamo

La società AMMINISTRAZIONE RINZIVILLO nasce da una pluridecennale esperienza dei suoi soci nel campo dell'amministrazione condominiale ed immobiliare. Carlo, nel settore da quasi cinquant'anni, ha fatto le prime esperienze con il nonno Andrea che amministrativa già nel 1924 in zona Prati a Roma.

Negli anni ottanta, anche per adeguarsi all'evoluzione della professione, è cominciato un processo di "trasformazione" dovuto alla lenta ma incessante crescita della figura dell'amministratore di condominio che andava ad acquisire una rilevanza sempre maggiore all'interno della società. Da allora molte cose sono cambiate ... i programmi di gestione ... i mezzi tecnologici disponibili ... l'evoluzione normativa ... ma la passione e la dedizione con cui, nel rispetto della "tradizione di famiglia", si svolge l'attività professionale, è sempre quella "del primo giorno".

Oggi, l'intuizione di "nonno Andrea" è divenuta una società certificata ed annoverata tra le "eccellenze italiane" dove, ieri come oggi, l'esperienza si tramanda "di generazione in generazione" e che si distingue per qualità, affidabilità e professionalità. Qualità, affidabilità e professionalità sono anche i requisiti dei partner che la società ha cura di selezionare per i servizi da rendere al Condominio.

24ORE PROFESSIONALE

NEWS
E APPROFONDIMENTI

SOSTENIBILITA' IN CONDOMINIO

Il Protocollo ITACA e la valutazione della sostenibilità ambientale

di Giancarmine Nastari
Giornalista

I dati di censimento in Italia mostrano chiaramente come gli edifici esistenti, nel nostro territorio, ammontano a quasi 13 milioni; di questi, oltre **11 milioni sono condomini** a uso abitativo; ospitando più di 27 milioni di unità abitative sono casa per quasi 21 milioni di famiglie.

I consumi di energia prodotti dai condomìni delle nostre città rappresentano circa il 30% dell'energia totale consumata a livello nazionale e questi consumi sono responsabili del 28% delle emissioni di gas serra prodotte dal nostro Paese (*dati Fondazione per lo Sviluppo Sostenibile.)*

Risulta, pertanto, ovvio l'impatto che il settore residenziale, caratterizzato da realtà condominiali possa avere dal punto di vista ambientale. L'impatto è, poi, anche sociale in quanto proprio i condomini rappresentano notoriamente la prima cellula di ambiente urbano dei nostri territori. Di fatti, il condominio rappresenta da sempre una tipica forma di convivenza ed i criteri che spingono la progettazione e la costruzione di questi stabili tendono sempre a favorire rapporti di socialità. Questi stabili, dunque, sono specchio in piccolo della forma politica, ed economica di gestire la società.

Questa premessa, di carattere del tutto generale, è volta a contestualizzare il lettore rispetto l'ambito si cui tratteremo di seguito e a comprendere che l'intento di questo contributo è anche quello di rispondere alla domanda:

Perché un condominio o più in gene-

rale un edificio esistente dovrebbe confrontarsi con un protocollo di sostenibilità?

La società moderna, oggi ancora più che prima, deve **voltare pagina verso un approccio sostenibile,** a tal proposito i "manuali di istruzione d'uso" delle realtà condominiali non possono comprendere solo gli aspetti tecnico-legislativi, legati a regolamento di convivenza, gestione e manutenzione. Un approccio innovativo dovrà tener conto e rispondere anche alle **istanze di sostenibilità, efficientemente energetico, risparmio di utilizzo e gestione e certificazione delle performance dell'edificio.**

Questi aspetti, oltre a contribuire ai passi che la nostra nazione deve fare verso il concetto di neutralità climatica, portano con se anche un incremento del valore immobiliare patrimoniale degli stessi condomini.

In questo contesto uno strumento a disposizione del condominio, o ancor più dell'amministratore di condominio è quello dei protocolli di sostenibilità. Diversi, e ormai ben diffusi, sono i protocolli accessibili, ma uno tra tutti può essere definito come: protocollo tutto Italiano - il protocollo ITACA. Questo, partendo delle valutazioni europee, **si rifà al contesto italiano in relazione alla normativa di riferimento e ai caratteri ambientali tipici del territorio.**

Attraverso il protocollo la sostenibilità viene misurata e di conseguenza guidata tramite: **efficienza energetica, sostenibilità ambientale, comfort per l'occupante, inserimento nel contesto sociale.**

L'obiettivo del protocollo ITACA è quello di formulare **un giudizio sintetico sulla performance globale di un edificio**, questo obiettivo viene perseguito in maniera non solo qualitativa ma anche quantitativa andando ad assegnare un punteggio indicativo del livello di sostenibilità ambientale.

Il protocollo ITACA: Il modello italiano per la sostenibilità degli edifici

Nasce tra la collaborazione tra UNI e ITACA (l'istituto per l'innovazione e la trasparenza degli appalti e compatibilità ambientale) che viene trasmesso attraverso la norma

UNI/PdR 13:2019 "Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità" :costituito fondamentalmente in 3 sezioni:

- La prima fornisce l'**inquadramento generale e i principi metodologici alla base del sistema** di analisi per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici, ai fini della loro classificazione attraverso l'attribuzione di un punteggio di prestazione
- Il secondo specifica i criteri sui quali si fonda il sistema di analisi multicriteria per la valutazione della sostenibilità ambientale **degli edifici residenziali**
- Il terzo chiarisce i criteri di analisi per la valutazione della sostenibilità ambientale **degli edifici non residenziali.**

Come anticipato, il protocollo ITACA si propone di garantire l'oggettività della valutazione attraverso l'impiego di indicatori e metodi di veridica, sempre in maniera conforme rispetto alle norme tecniche e alle leggi nazioni di riferimento (in questo caso Italiane)

I principi su quale si basa la valutazione sono

1. Individuazione di **criteri che permettono di misurare** le varie prestazioni ambientali dell'edificio in esame (inserire degli esempi di grandezze)
2. Definizione delle prestazioni di riferimento (**benchmark**) con cui confrontare quelle dell'edificio ai fini dell'attribuzione di un punteggio corrispondente al rapporto della prestazione con il benchmark
3. **Pesatura dei criteri** che ne determinano la maggiore e minore importanza
4. **Punteggio finale sintetico** che definisce il grado di miglioramento dell'insieme delle prestazioni rispetto al livello standard.

Le macroaree di interesse riguardano: qualità del sito; consumo di risorse; carichi ambientali; qualità ambientale indoor; qualità del servizio.

A comprova della volontà di fornire una linea guida fortemente legata al territorio italiano il protocollo di declina non solo a livello generico nazionale ma con dei documenti ad hoc da regione a regione.

Tabelle dei criteri

I criteri di valutazione per il calcolo del punteggio di prestazione di edifici residenziali, definiti sulla base dell'inquadramento generale e dei principi metodologi, sono stati organizzati in "schede criterio" e sono elencati e raggruppati di seguito per categoria di riferimento:

A.1 Selezione del sito
1. A.1.5 Riutilizzo del territorio
2. A.1.6 Accessibilità al trasporto pubblico
3. A.1.8 Mix funzionale dell'area
4. A.1.10 Adiacenza a infrastrutture

A.3 Progettazione dell'area
1. A.3.3 Aree esterne di uso comune attrezzate
2. A.3.4 Supporto all'uso di biciclette

B.1 Energia primaria richiesta durante il ciclo di vita
1. B.1.2 Energia primaria non rinnovabile
2. B.1.3 Energia primaria totale

B.3 Energia da fonti rinnovabili
1. B.3.2 Energia rinnovabile per usi termici
2. B.3.3 Energia prodotta nel sito per usi elettrici

B.4 Materiali eco-compatibili
1. B.4.1 Riutilizzo delle strutture esistenti
2. B.4.6 Materiali riciclati/recuperati
3. B.4.7 Materiali da fonti rinnovabili
4. B.4.8 Materiali locali
5. B.4.10 Materiali riciclabili o smontabili
6. B.4.11 Materiali certificati –

B.5 Acqua potabile
1. B.5.1 Acqua potabile per irrigazione
2. B.5.2 Acqua potabile per usi indoor

B.6 Prestazioni dell'involucro
1. B.6.1 Energia termica utile per il riscaldamento
2. B.6.2 Energia termica utile per il raffrescamento
3. B.6.3 Coefficiente medio globale di scambio termico
4. B.6.4 Controllo della radiazione solare

C.1 Emissioni di CO_2 equivalente
1. C.1.2 Emissioni previste in fase operativa

C.3 Rifiuti solidi
1. C.3.2 Rifiuti solidi prodotti in fase operativa
2. C.3.3 Riuso delle terre

C.4 Acque reflue
1. C.4.1 Acque grigie inviate in fognatura
2. C.4.3 Permeabilità del suolo

C.6 Impatto sull'ambiente circostante
1. C.6.8 Effetto isola di calore

D.2 Ventilazione
1. D.2.5 Ventilazione e qualità dell'aria
2. D.2.6 Radon

D.3 Benessere termoigrometrico
1. D.3.2 Temperatura operativa nel periodo estivo

D.4 Benessere visivo
1. D.4.1 Illuminazione naturale

D.5 Benessere acustico
1. D.5.6 Qualità acustica dell'edificio

D.6 Inquinamento elettromagnetico
1. D.6.1 Campi magnetici a frequenza industriale (50 Hertz)

E.3 Controllabilità degli impianti
1. E.3.6 Impianti domotici

E.6 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa
1. E.6.5 Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici

Visionando il documento completo si potranno vedere le schede di punteggio dettagliate ad hoc per ognuno di questi criteri. Per ogni criterio prima elencato il documento definisce:

- codice, nome, area di valutazione e categoria di appartenenza, esigenza (ovvero l'obiettivo di qualità che si intende perseguire)
- indicatore di prestazione e la relativa unità di misura (se di natura quantitativa)
- scala di prestazione di riferimento da utilizzare per la normalizzazione dell'indicatore nell'intervallo da -1 a +5
- metodo e strumenti di verifica da utilizzare per caratterizzare il valore dell'indicatore

Infine, il punteggio di prestazione è calcolato attraverso una procedura di valutazione che si articola in 3 fasi consecutive:

1. **caratterizzazione**: le performance dell'edificio per ciascun criterio vengono quantificate attraverso opportuni indicatori
2. **normalizzazione**: il valore di ciascun indicato-

re viene reso adimensionale e viene "riscalato" in un intervallo di normalizzazione

3. **aggregazione**: i punteggi normalizzati sono combinati insieme per produrre il punteggio finale

Un po' di storia: l'evoluzione del Protocollo

Il Protocollo ITACA, nasce diversi anni fa dall'esigenza delle Regioni di dotarsi di strumenti validi per supportare politiche territoriali di promozione della sostenibilità ambientale nel settore delle costruzioni, è stato realizzato nell'ambito del Gruppo di lavoro interregionale per l'Edilizia Sostenibile istituito nel dicembre 2001, con il supporto tecnico di iiSBE Italia e ITC-CNR, ed poi approvato il 15 gennaio 2004 dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome.

In seguito, il Protocollo è stato adottato da numerose Regioni e amministrazioni comunali in diverse iniziative volte a promuovere e ad incentivare l'edilizia sostenibile attraverso: leggi regionali, regolamenti edilizi, gare d'appalto, piani urbanistici, ecc.

In conclusione Il protocollo permette di verificare le prestazioni di un edificio in riferimento non solo ai consumi e all'efficienza energetica, ma prendendo anche in considerazione il suo impatto sull'ambiente e sulla salute dell'umo, favorendo edifici sempre più innovativi, a energia zero, a ridotti consumi di acqua, nonché materiali che nella loro produzione comportino bassi consumi energetici e nello stesso tempo garantiscono un elevato comfort.

Non si rivolge solo al costruito, ma bensì forse maggiormente alle nuove costruzioni, ma per ricollegarci alla domanda posta all'inizio di queste stesse pagine, può essere utilizzato proprio come **strumento utile a stilare delle linee guida di sostenibilità da affiancare ai soliti regolamenti di condominio**. In maniera indiretta, questo tipo di approccio può rappresentare anche uno **strumento per l'educazione alla sostenibilità** necessario nelle nostre società.

SOSTENIBILITA' IN CONDOMINIO

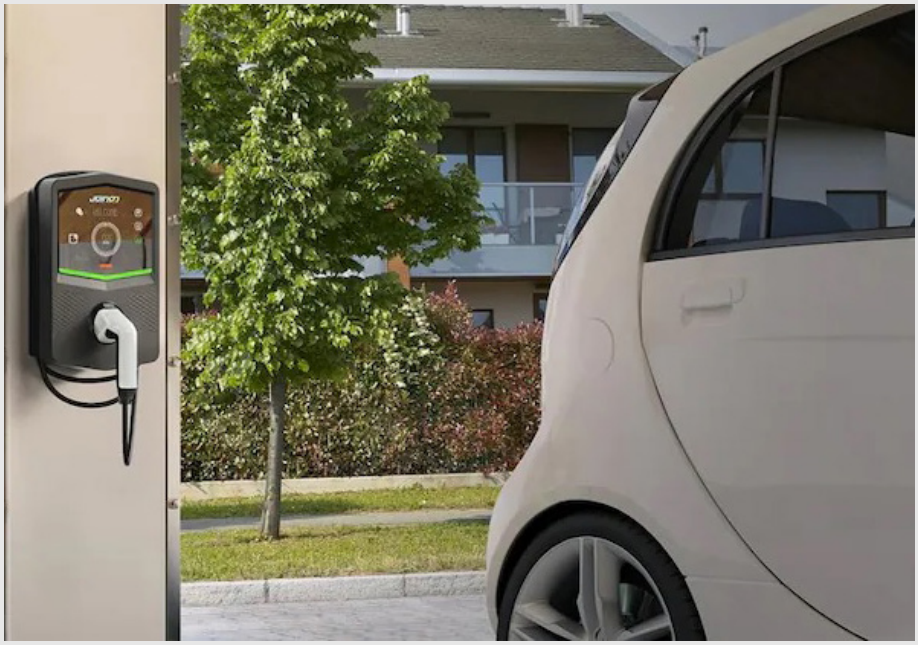
Le colonnine elettriche in condominio: nuova frontiera della sostenibilità?

di Nicola Frivoli
Giornalista

La mobilità elettrica è una delle forme più idonee per ridurre il nostro impatto sull'ambiente. Oggi, nella presa di coscienza della centralità della questione ambientale, nonché alla luce della crisi energetica rinveniente dal conflitto europeo, si è raggiunta anche la consapevolezza dell'impossibilità di prolungare quel modello di vita, di valori e consumi, che avvia un completo cambio di paradigma, ampliando quanto più possibile la mobilità pubblica e integrandola con quella condivisa e con i mezzi per la micromobilità cittadina. Diventerà, pertanto, centrale e fondamentale il ruolo dei condomìni, che dovranno essere pensati e gestiti con un'attenzione prioritaria verso le esigenze di questi nuovi sistemi di mobilità. In tale ottica, va inserita l'idea "Smart city" o città intelligente è da considerarsi un insieme di strategie di pianificazione urbanistica tese all'ottimizzazione e all'innovazione dei servizi pubblici così da mettere in relazione le infrastrutture materiali delle città. Perciò, il c.d. "carsharing di comunità" o "condominiale", completamente a zero emissioni è strettamente legato alle colonnine elettriche in condominio ed in questa sede ne approfondiamo le caratteristiche.

Aspetti normativi

Va premesso che la trasformazio-



ne dei trasporti verso una mobilità sostenibile ed ecologica passerà inevitabilmente dalla diffusione a livello nazionale delle colonnine di ricarica rapida e ultrarapida di ultima generazione, senza le quali il mercato delle auto elettriche e ibride non potrà decollare nonostante la generale predisposizione degli utenti all'acquisto di veicoli a emissioni zero. Le batterie delle vetture elettriche devono essere ricaricate. La maggior parte delle auto elettriche possono essere ricaricate all'80% della loro capacità in 30 minuti, ma la velocità di ricarica domestica è vincolata dai contratti di fornitura di energia elettrica dell'impianto. Un'attenta programmazione dell'utilizzo dell'auto può comunque consentire di evitare di ricorrere alla ricarica rapida e usufruire della ricarica convenzionale quando la vettura è ferma nel parcheggio di casa o in quello del luogo di lavoro.
Il quadro normativo di riferimento si compone di numerose norme su aspetti anche particolari e specifici, ma in quanto infrastruttura di carattere strategico ed interesse sovranazionale, il contesto legislativo inizia con la normativa europea.
È la Direttiva 2014/94/UE, del 22 ottobre 2014, nota anche come AFID (Alternative Fuels Infrastructure Directive), a stabilire una serie di misure per la realizzazione di un'infrastruttura per i combustibili alternativi, finalizzata a ridurre al minimo la dipendenza del petrolio ed attenuare l'impatto ambientale nel settore dei trasporti.
La Direttiva persegue il duplice obiettivo di ottemperare agli obiettivi comunitari di abbattimento delle emissioni generate dal trasporto e di ridurre la dipendenza dai combustibili fossili tradizionali.
In ambito nazionale, invece, il D.L. 83/2012 "Misure urgenti per la crescita del Paese", convertito con modificazioni dalla legge 134/2012, stabilisce alcuni principi fondamentali e generali sulla infrastruttura di ricarica di autoveicoli elettrici.

Precisamente:
- definisce le reti infrastrutturali di ricarica elettrica, i veicoli a bassa emissione complessiva, i veicoli a trazione elettrica, ibrida e ad altri combustibili;
- semplifica l'attività edilizia relativa alla realizzazione dell'infrastruttura di ricarica che viene assimilata ad opera di urbanizzazione primaria.

Successivamente, il D.Lgs. 257/2016 recante "Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi" ha normato la realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi recependo la già citata direttiva europea. In particolare, l'art. 4 prevede l'installazione di un numero di punti di ricarica tale da garantire la circolazione dei veicoli elettrici ipotizzando prima le aree urbane e metropolitane, poi le aree periferiche collegate da strade extra urbane e statali ed infine le grandi arterie statali ed autostradali. La norma disciplina le specifiche tecniche dell'infrastruttura di ricarica, le modalità di ricarica senza la necessità di concludere contratti di fornitura da parte degli utenti ed i prezzi praticati dagli operatori e relative specificità. Successivamente sono intervenuti la legge di Bilancio 2019, il D.Lgs. 48/2020 di recepimento della Direttiva 2018/844/UE, il "decreto Rilancio" D.L. 34/2020 convertito con la legge 77/2020 e, infine, il "decreto Semplificazioni" D.L. 76/2020 convertito con la legge 120/2020. Da ultimo, la legge di Bilancio 2021 (art. 1, comma 66, lett. l), legge 178/2020), tra le tante modifiche alle regole sul Superbonus, introduce anche nuovi limiti di spesa per le infrastrutture di ricarica, «fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione».

La ricarica dei mezzi elettrici negli edifici
Il D.Lgs. 48/2020 apre la strada alla diffusione più capillare delle colonnine per la ricarica di mezzi elettrici negli edifici. Le prescrizioni in favore della diffusione di tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici presso gli edifici hanno certamente rilevanza innovativa. È imposta la dotazione di "punti di ricarica", cioè interfacce in grado di caricare un veicolo elettrico o sostituire la batteria di un veicolo elettrico, come requisito immediato agli edifici non residenziali nuovi e a quelli oggetto di ristrutturazione importante, definita nel decreto dei requisiti minimi:
- per ciascun caso è individuata la modalità specifica di applicazione;
- è previsto l'allineamento a prescrizioni analoghe

per tutti gli edifici non residenziali entro il 2025;
- è imposta la predisposizione di cavidotti per cablaggi elettrici futuri.

Edifici residenziali
Per gli edifici residenziali di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti, dotati di più di 10 posti auto, arriva l'obbligo di predisporre le infrastrutture di canalizzazione che permettano in futuro di installare punti di ricarica per veicoli elettrici. In particolare, questo obbligo, nel caso specifico delle ristrutturazioni importanti, scatta se i lavori coinvolgono il parcheggio interno all'edificio o le infrastrutture elettriche dell'immobile stesso. Se il garage non è interno all'immobile, ma è adiacente ad esso, le prescrizioni sopra descritte valgono se la ristrutturazione interessa il garage o le sue infrastrutture elettriche (non si fa riferimento, come nel caso precedente, alle infrastrutture elettriche dell'edificio, bensì a quelle del solo parcheggio).

Edifici non residenziali
L'obbligo di installazione di colonnine o di predisposizione al futuro inserimento di punti di ricarica scatta negli edifici non residenziali di nuova costruzione e nel caso di ristrutturazioni importanti, sempre di immobili non residenziali, quando vi sono più di 10 posti auto. In questi casi va installata almeno una colonnina e, per almeno un posto auto ogni cinque, vanno predisposte le infrastrutture necessarie (canalizzazioni e condotti per cavi elettrici) per poter successivamente implementare i punti di ricarica. In particolare, questi obblighi, relativamente alle ristrutturazioni importanti, scattano se i lavori coinvolgono il parcheggio interno all'edificio o le infrastrutture elettriche dell'immobile stesso. Se l'autorimessa non è interna all'immobile, ma è adiacente ad esso, le prescrizioni sopra descritte valgono se la ristrutturazione interessa il garage o le sue infrastrutture elettriche (non si fa riferimento, come nel caso precedente, alle infrastrutture elettriche dell'edificio, bensì a quelle della sola autorimessa). Indipendentemente dalle ristrutturazioni e dalle nuove costruzioni, a partire dal 1° gennaio 2025 negli edifici non residenziali con più di 20 posti auto deve essere installato almeno un punto di ricarica.

Esclusioni
Gli obblighi descritti per gli edifici residenziali e non residenziali non si applicano se il costo delle installazioni di ricarica e delle canalizzazioni supera il 7% del costo totale della ristrutturazione dell'edificio. Sono esonerati anche gli edifici pubblici già conformi alle disposizioni di cui al d.lgs. n. 257/2016 di recepimento della direttiva 2014/94/UE.

Gli obblighi dei Comuni
I comuni sono obbligati a recepire le novità normative nei regolamenti edilizi (entro 180 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs. 48/2020). In particolare, i regolamenti edilizi devono stabilire che, sia in caso di ristrutturazioni che di nuove costruzioni, sia per edifici residenziali che non residenziali, per il conseguimento dei relativi titoli abilitativi - a partire dal 9 dicembre 2020 - devono essere rispettate le prescrizioni che il D.Lgs. 48/2020 ha stabilito per l'installazione delle tecnologie di ricarica di veicoli elettrici Per meglio dire, ai fini del titolo edilizio, l'art. 16 del D.Lgs. 48/2020 dispone che entro l'8 dicembre 2020, i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi prevedendo, con la medesima decorrenza, l'obbligo di rispettare i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici previsti dal comma 1-bis dell'art. 4 del D.Lgs. 192/2005, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia per gli edifici residenziali che ad uso diverso, nei seguenti casi:
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione importante di cui al punto 1.4.1 dell'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 sui requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.

Installazioni in condominio: quorum e decisioni assembleari
La legge 134/2012 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 83/2012, recante Misure urgenti per la crescita del Paese", stabilisce il "diritto alla ricarica". In particolare, i commi 2 e 3 dell'art. 17-quinquies della citata legge prevedono che "fatto salvo il regime di cui all'art. 1102 cod. civ., le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio

sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.
Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 2, il condomino interessato può installare, a proprie spese, i dispositivi di cui al citato comma 2, secondo le modalità ivi previste. Resta fermo quanto disposto dagli artt. 1120, comma 2, e 1121, comma 3, cod. civ.".
Ebbene, dall'analisi delle norme in esame si evidenzia che l'intervento è inquadrabile tra le c.d. innovazioni "agevolate" perché deroga ai quorum deliberativi previsti per le innovazioni tradizionali e richiama (sia per la prima sia per la seconda convocazione) il quorum deliberativo della maggioranza dei partecipanti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).
Tale installazione può considerassi un'innovazione gravosa voluttuaria disciplinata dall'art. 1121 cod. civ. che stabilisce che quando l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Pertanto:
- se l'installazione è decisa dall'intero condominio, l'impianto assumerà la natura di bene comune condominiale ex art. 1117 cod.civ. e seguirà il regime di beni/comuni condominiali;
- se invece la decisione data dell'assemblea riguarderà un gruppo di condomini, le colonnine elettriche, anche se l'installazione è stata approvata dall'assemblea, non costituiranno comunque proprietà comune/condominiale di tutti i condòmini ma solo di quelli che le abbiano installate.

In tal caso, le colonnine di ricarica sono impianti suscettibili di utilizzazione separata e risultano particolarmente gravose. Pertanto, tutti i costi di acquisto e di installazione comprese le opere edili saranno poste a carico del singolo condomino o del gruppo di condomini che sono interessati dall'intervento (si verifica una fattispecie analoga si verifica a seguito dell'installazione dell'ascensore successivamente alla nascita/costituzione del condominio). I costi di installazione saranno poi ripartiti solo tra i condomini che abbiano voluto la colonnina e che ne faranno utilizzo, mentre le spese relative al consumo saranno ripartite in proporzione all'uso/consumo del bene ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. (le colonnine sono forniti di contabilizzatori del consumo). Tuttavia, il condomino dissenziente può sempre cambiare idea e partecipare all'utilizzazione della colonnina; in questo caso, egli dovrà esercitare il cosiddetto riscatto pro quota dell'impianto ai sensi dell'art. 1121, comma 3, cod. civ. e pagare in modo retroattivo quanto dovuto (la quota di riscatto ha per oggetto le spese di esecuzione e di manutenzione dell'impianto sostenute sino al tempo dell'esercizio del riscatto).
In proposito, i giudici di legittimità hanno osservato che contribuendo pro quota nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera (Cass. civ., Sez. II, sent. 18 agosto, 1993, n. 8746: fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini).
Diversamente, secondo la citata disciplina (art. 17-quinquies, legge 134/2012), in caso di mancato assenso del condominio, il singolo condomino o il gruppo di condomini, entro 3 mesi dalla richiesta fatta per iscritto, possono comunque installare i dispositivi, a propria cura e spese, purché il nuovo impianto non danneggi le parti comuni, non alteri la sicurezza o il decoro dell'edificio e non ostacoli altri comproprietari nell'uso delle parti comuni. In tal caso l'installazione rientra nella disciplina e nei limiti dell'art. 1102 cod. civ. anche se tali limiti non escludono quelli dell'art. 1120 cod.civ.; difatti, l'art. 17-quinquies, comma 3, fa espressamente salva l'applicazione degli artt. 1120, comma 2, e 1121, comma 3, cod. civ.

Colonnine elettriche e carsharing
"Smart city" o città intelligente è da considerarsi un insieme di strategie di pianificazione urbanistica tese all'ottimizzazione e all'innovazione dei servizi pubblici così da mettere in relazione

le infrastrutture materiali delle città «con il capitale umano, intellettuale e sociale di chi le abita» grazie all'impiego diffuso delle nuove tecnologie della comunicazione, della mobilità, dell'ambiente e dell'efficienza energetica, al fine di migliorare la qualità della vita e soddisfare le esigenze di cittadini, imprese e istituzioni. In tale ambito si collocano, "a braccetto", carsharing di comunità" o "condominiale" e le colonnine elettriche condominiali, consistente nella condivisione temporanea di veicoli, con servizio di noleggio senza conducente a breve termine, di veicoli a motore per utenti abbonati al medesimo che si è rilevato, di grande interesse pubblico per gli effetti di decongestionamento del traffico e del connesso inquinamento atmosferico con miglioramento della qualità della vita dei cittadini, utilizzando autovetture elettriche. Con questo tipo di trasporto si vuole infatti facilitare il collegamento delle persone che risiedono nella periferia, verso il centro urbano, con riduzione dell'emissione di gas, favorendo un sistema eco-sostenibile con zero emissioni. Peculiarità del carsharing è mettere insieme persone che abitano, o lavorano, vicine, disposte a condividere l'uso delle auto elettriche risparmiando sui costi e contribuendo così a migliorare la "qualità della vita".

Incentivi per le ricariche

In tema di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del D.L. 63/2013 - detrazione 50% in 10 anni, con la circ. n. 19/2020, l'Agenzia delle entrate aveva fatto il punto della situazione sulle varie spese detraibili e deducibili da indicare in dichiarazione dei redditi: tra le novità spiccava la detrazione per l'installazione delle colonnine di ricarica per le auto elettriche. Per le spese sostenute dal 1° marzo 2019 al 31 dicembre 2021, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica spetta una detrazione del cinquanta per cento. Si poteva scaricare anche i costi legati all'aumento di potenza impegnata del contatore dell'energia elettrica, fino ad un massimo di 7 kW.

Per tutto il 2021 era possibile usufruire del bonus colonnine elettriche al 50%, con tanto di sconto in fattura o cessione del credito. Purtroppo, l'incentivo non è stato prorogato nel 2022. È stato, invece, recentemente pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto che introduce una serie di correttivi all'attuale schema di agevolazioni per l'acquisto di auto a basse emissioni. Il D.P.C.M. approvato a inizio 4 agosto 2022 (G.U. 232 del 4 ottobre 2022) dal Governo prevede un aumento del bonus per acquirenti con reddito inferiore ai 30 mila euro. In Gazzetta è stato pubblicato anche un altro decreto. Si tratta del provvedimento, finanziato per un totale di € 40 milioni, volto a promuovere la realizzazione di colonnine di ricarica private o condominiali. È previsto un contributo pari all'80% del prezzo di acquisto e posa in opera, nel limite massimo di € 1.500 per richiedente e di € 8.000 nel caso la realizzazione riguardi le parti comuni di edifici condominiali. Lo stesso provvedimento riguarda anche delle proposte per favorire la riconversione dell'industria automobilistica, tra cui "l'allocazione della quota delle risorse del 'Fondo per la riconversione, ricerca e sviluppo del settore automotive' da destinare "al finanziamento degli strumenti agevolativi volti a promuovere l'insediamento, la riconversione e riqualificazione verso forme produttive innovative e sostenibili, al fine di favorire la transizione verde, la ricerca e gli investimenti nella filiera del settore automotive". In particolare, si prevede che risorse per € 50 milioni per l'anno 2022 e per 350 milioni per ciascuno degli anni dal 2023 al 2030, siano destinate, per il 70%, ai Contratti di sviluppo e, per il restante 30%, agli Accordi per l'innovazione.

Inoltre, coerentemente con le finalità della norma istitutiva del Fondo automotive, si individua il perimetro delle attività, ricomprese nei programmi di investimento, che possono essere oggetto di agevolazione.

In conclusione

Se si dispone di un'area privata occorre distinguere l'ipotesi in cui è possibile installare un proprio contatore elettrico (fornito dal gestore) all'interno dell'unità immobiliare a cui collegare la colonnina elettrica. In questo caso è sufficiente inoltrare una comunicazione scritta all'amministratore di condominio, il quale dovrà prendere atto della decisione assunta in quanto non si necessità di particolari autorizzazioni. In ogni caso devono essere rispettate le norme e requisiti di sicurezza.

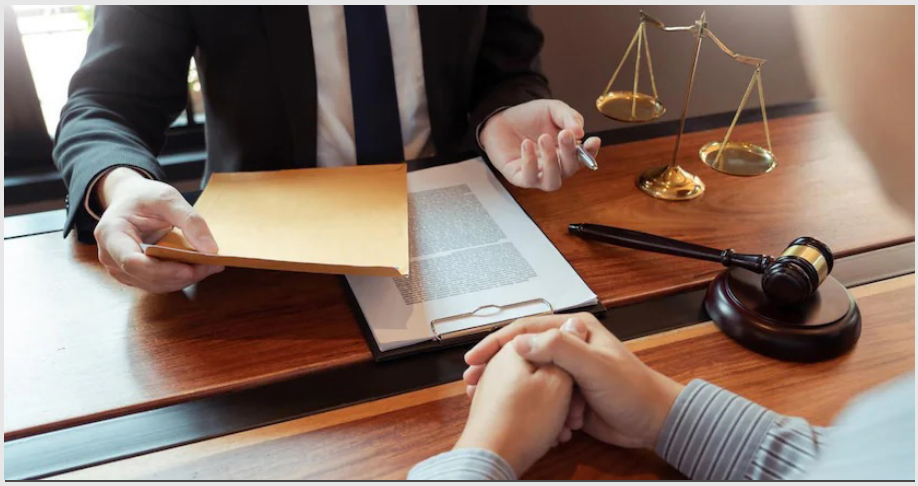
Diversamente, nel caso in cui la colonnina elettrica all'interno della propria unità immobiliare deve essere collegata direttamente alla linea elettrica condominiale, anche in questo caso si deve inoltrare una comunicazione scritta all'amministratore di condominio il quale dovrà prendere atto della decisione e, dopo aver effettuato tutti i controlli di sicurezza del caso sugli impianti condominiali interessati, stabilirà l'ammontare/quota delle spese relative all'installazione e l'aggiornamento/adeguamento del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) e dell'impianto elettrico condominiali. In caso contrario, se non si dispone di un box o area privata si può installare la colonnina l'elettrica nell'area comune/condominiale (cortile): in questo caso si deve presentare formale domanda scritta all'amministratore che deve essere corredata con un progetto dettagliato anche nella fase esecutiva e si dovrà attendere l'autorizzazione dell'assemblea di condominio. Inoltre, si dovranno anche analizzare ed affrontare alcuni aspetti tra i quali quello dell'eventuale limite contemplato nel regolamento di condominio di tipo contrattuale che prevede il divieto di parcheggiare nel cortile e che il cortile non diventi "riservato alle elettriche" nel senso che l'area in cui è presente la colonnina non potrà essere utilizzata in via esclusiva dai proprietari delle auto elettriche perché così facendo si impedisce agli altri condomini (proprietari di auto non elettriche) di fare pari uso del cortile.
In definitiva, l'installazione si può fare se l'assemblea delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno 500 millesimi. Quindi, in merito ai nuovi bonus e detrazioni, non sarebbe un problema per i condomini. Ma l'esigenza di condividere gli spazi per il tempo necessario alla ricarica rende necessario che ci sia la possibilità di ricarica per ciascun condomino. In caso contrario risulta difficile gestire la turnazione di apparati condivisi, se realizzata per piazzole di ricarica, per l'esigenza concorrente dei proprietari. Difatti, potrebbe apparire difficilmente gestibile, se deve essere sempre rispettato l'art. 1102 cod. civ. che vieta ogni comportamento nelle parti comuni che impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

APPALTO IN CONDOMINIO

La responsabilità dell'appaltatore per errori nella progettazione fornita dal committente

di Camilla Scarpa
Giornalista

La Suprema Corte di cassazione, con l'ordinanza del 24 ottobre 2022, n. 31273, ha affrontato una questione relativa alla rilevanza, ai fini della garanzia per vizi dell'opera gravante sull'appaltatore, di errori nella progettazione realizzata da terzi e fornita dal committente.
La vicenda processuale traeva origine dall'intimazione di pagamento del corrispettivo dell'appalto per la costruzione di un impianto di climatizzazione.
Il Tribunale respinse l'opposizione al decreto ingiuntivo sollevata dalla committente, nonché la domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di appalto formulata dalla stessa in ragione dei difetti dell'opera. In particolare, il giudice del primo grado aveva osservato come, in virtù di scrittura privata intervenuta tra le parti a successiva integrazione del contratto di appalto, la società appaltatrice avesse svolto, per lo meno nella prima fase dell'adempimento della prestazione, un ruolo di mera esecutrice materiale del progetto d'opera realizzato da terzi ed avesse realizzato l'opera sotto la direzione dei lavori di un tecnico incaricato dalla stessa committente.
La Corte d'appello, nel confermare la sentenza di primo grado, aveva precisato che dall'accordo integrativo stipulato dalle parti risultasse chiara la volontà delle stesse di ancorare il pagamento del corrispettivo non già alla fine dei lavori ma ad uno specifico momento della fase esecutiva. D'altra parte, i giudici del gravame avevano ribadito l'assenza in capo all'appaltatrice di un'autonomia gestionale tale da consentirle di intervenire



ad adeguare il progetto che le era stato chiesto di realizzare, così concludendo per la legittimità della sospensione dell'esecuzione dell'opera opposta a fronte del mancato pagamento del corrispettivo da parte della committente.
La Suprema Corte ha accolto il ricorso per cassazione spiegato dalla committente, in ragione del fatto che la Corte d'appello, nel negare la responsabilità dell'appaltatrice per i vizi di funzionamento dell'impianto di climatizzazione oggetto del contratto di appalto in virtù dell'esistenza di errori nel progetto elaborato dai tecnici incaricati dalla committente, non ha tenuto conto del principio, costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, per cui l'appaltatore può essere rintenuto responsabile dei vizi dell'opera, all'esito di una valutazione condotta in base al criterio di diligenza di cui all'art. 1176, comma 2, c.c., ancorché egli si attenga al progetto fornito dal committente.
Per meglio comprendere la portata del principio affermato dalla Corte di cassazione, occorre svolgere un breve inquadramento del contratto di appalto e della disciplina codicistica in tema di di tutela del committente per i vizi dell'opera e di responsabilità dell'appaltatore e del progettista.
L'appalto è definito dall'art. 1655 c.c. come il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.
L'appalto è, dunque, un contratto tipicamente oneroso e a prestazioni corrispettive. Secondo il prevalente orientamento, inoltre, l'appalto è un contratto ad esecuzione prolungata, e non già periodica o continuata, giacché l'interesse del committente è realizzato in una sola volta al momento della consegna dell'opera[1].
Nel corso dell'esecuzione dell'opera, l'appaltatore deve godere di una certa autonomia, da valutarsi con riferimento allo specifico contratto[2]. Tale autonomia esecutiva è strettamente connessa al rischio economico dell'appalto, che l'art. 1655 c.c. pone in capo all'appaltatore.
In tal senso, infatti, la dottrina tende a distinguere dall'appalto in senso tecnico il cosiddetto appalto a regia, che si configura quando taluno assuma l'obbligo di esecuzione materiale dell'opera sotto la direzione del committente, a fronte del pagamento di una somma fissa o pari ad una percentuale sull'importo dei lavori[3]. In tali ipotesi, essendo l'assuntore spogliato dell'autonomia propria dell'appaltatore, i rischi connessi all'esecuzione dell'opera gravano interamente sul committente.

Nondimeno, è opportuno precisare che l'autonomia nella scelta delle modalità esecutive è altro rispetto all'attività di predisposizione del progetto. Al riguardo, si è osservato che la legge non stabilisce a carico di quale delle parti gravi l'obbligo di redazione del progetto complessivo cui fare riferimento per la realizzazione dell'opera, né dispone che esso sia indispensabile ai fini della conclusione del contratto[4]. Sebbene, dunque, non sia necessario che l'opera sia determinata anche nei suoi minuti particolari, rimanendo sufficiente che ne siano fissati gli elementi fondamentali[5], qualora il contratto di appalto faccia riferimento ad un progetto, che rechi una descrizione esatta dell'oggetto fondata su criteri tecnici, l'opera deve essere eseguita dall'impresa appaltatrice in conformità del medesimo progetto ed a regola d'arte. Conclusione, questa, avvalorata dalla disposizione di cui all'art. 1659 c.c., che inibisce all'appaltatore di apportare, senza l'autorizzazione del committente, variazioni non concordate del "progetto", sì da assicurare che il risultato sia integralmente conforme a ciò che il committente si era proposto.
Il committente può influire sulle modalità esecutive del contratto di appalto mediante la nomina di un direttore dei lavori, al quale è normalmente assegnato un ruolo di sorveglianza circa la conformità della progressiva esecuzione dell'opera al progetto e, per converso, un potere di intervento volto a garantire la realizzazione dell'opera stessa senza difetti costruttivi[6].
Il committente, ai sensi dell'art. 1662 c.c., ha, peraltro, il diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne a proprie spese lo stato. Tale facoltà è finalizzata a garantire l'esatto adempimento dell'appalto, ma non anche a fungere da accettazione dell'opera, sicché non esclude la responsabilità dell'appaltatore per vizi o difformità dell'opera stessa, anche relativi alle parti già verificate, e non attribuisce all'appaltatore il diritto all'immediato pagamento del corrispettivo[7].
Allorché dalla verifica risulti che l'esecuzione del-

la prestazione non procede secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore deve conformarsi a tali condizioni, trascorso inutilmente il quale il contratto è risolto, salvo il risarcimento del danno (art. 1662, comma 2, c.c.). Tanto al fine di evitare lo scioglimento del rapporto per inadempienze non definitive, in quanto è ancora possibile per l'appaltatore porvi rimedio entro un congruo termine fissato dal committente[8].

Al termine dei lavori, il committente, prima di ricevere la consegna, ha diritto a verificare l'opera compiuta a spese dell'appaltatore, non appena costui lo metta in condizione di poterla eseguire (art. 1665 c.c.). L'esito della verifica, ove positivo, è comunicato all'appaltatore mediante il collaudo, che integra un negozio bilaterale di accertamento o, secondo la dottrina, una mera dichiarazione di scienza[9].

L'accettazione - che normalmente segue la verifica positiva dell'opera, ma è presunta nelle ipotesi contemplate dai commi 3 e 4 dell'art. 1665 c.c. - è il negozio unilaterale recettizio con cui il committente dichiara all'appaltatore di ritenere l'opera conforme al contratto e di essere pronto a riceverne la consegna[10]. Essa fa, dunque, sorgere il diritto del committente alla consegna dell'opera e, per converso, rende attuale il diritto dell'appaltatore al pagamento del corrispettivo.

L'appaltatore, ancorché il rapporto sia cessato con la consegna dell'opera e la corresponsione del compenso pattuito, è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, ai sensi dell'art. 1667 c.c. - fatta eccezione per i vizi palesi al momento dell'accettazione, purché non taciuti in mala fede.

Il committente può, pertanto, chiedere la rimozione dei difetti dell'opera a spese dell'appaltatore o la riduzione del prezzo, salvo il risarcimento del danno, ovvero la risoluzione del contratto a fronte di difformità o vizi tali da rendere l'opera del tutto inadatta alla sua destinazione (art. 1668 c.c.). A tal fine, il committente ha l'onere di denunziare all'appaltatore le difformità o i vizi dell'opera entro sessanta giorni dalla scoperta e la relativa azione si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera (art. 1667, commi 2 e 3, c.c.).

Al riguardo, quando committente in un contratto di appalto sia un condominio, il termine per la denuncia dei vizi e delle difformità dell'opera di cui all'art. 1667 c.c. viene pacificamente fatto decorrere dal momento in cui l'amministratore abbia acquisito un apprezzabile grado di conoscenza obiettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione causale dall'imperfetta esecuzione dell'opera commissionata. Non rileva, dunque, quale dies a quo ai predetti fini il momento in cui l'amministratore renda i condomini edotti dei vizi dell'opera in sede assembleare, giacché rientra fra i poteri dell'amministratore il compimento degli atti conservativi di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ed è da tale momento che il condominio in persona dell'amministratore è posto in grado di agire per far valere la garanzia[11].

Con riferimento alla garanzia per i vizi dell'opera, si pone il problema della esperibilità dei rimedi previsti dall'art. 1668 c.c. anche laddove i difetti stessi discendano da errori attinenti al progetto di lavori fornito dalla parte committente.

Sul punto, la giurisprudenza è costante nell'affermare che la responsabilità dell'appaltatore per i vizi dell'opera non è esclusa neppure quando i vizi stessi risultino imputabili ad errori di progettazione o direzione dei lavori, se egli, accortosi della loro esistenza, non li abbia tempestivamente denunziati al committente manifestando formalmente il proprio dissenso, o non abbia rilevato i vizi pur potendo e dovendo riconoscerli in relazione alla perizia ed alla capacità tecnica da lui esigibili nel caso concreto[12].

Ed invero, l'appaltatore è tenuto, in osservanza delle leges artis relative al particolare lavoro affidatogli, a controllare, nei limiti delle sue cognizioni, la congruità del progetto o delle istruzioni impartite dal committente e, ove queste siano palesemente errate, può andare esente da responsabilità soltanto se dimostri di essere stato indotto ad eseguirli, quale "nudus minister", per le insistenze del committente ed a rischio di quest'ultimo[13].

In tali casi, l'orientamento prevalente della giurisprudenza, fatto proprio dalla Corte nell'ordinanza in commento, afferma la responsabilità solidale dell'appaltatore e del progettista, sebbene aventi titolo in distinti contratti - l'uno di appalto e l'altro di prestazione d'opera[14]. In particolare, si è precisato che l'appaltatore, il quale non provi di aver

assunto il ruolo di mero "nudus minister" nell'attuazione del progetto fornito dal committente, è tenuto, a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dalla sua obbligazione di risultato, all'intera garanzia per le imperfezioni o i vizi dell'opera, senza poter invocare il concorso di colpa del progettista[15].
Nella diversa prospettiva della mancanza di solidarietà, la dottrina ha poi affermato che il committente avrebbe facoltà di esigere l'intero indifferentemente dall'appaltatore o dal progettista, senza che il solvens possa utilmente agire in regresso nei confronti dell'altro, nonché pretendere parte dall'uno e parte dall'altro[16].
Analogamente, si è affermato che l'appaltatore è responsabile con il direttore dei lavori per l'attuazione di istruzioni tecnicamente erronee o esorbitanti dai poteri di quest'ultimo, che egli ha riconosciuto o avrebbe dovuto riconoscere[17]. L'appaltatore, difatti, è responsabile per i vizi e le difformità dell'opera anche quando egli abbia accettato le direttive dei tecnici, giacché l'esecuzione dell'opera deve avvenire in ossequio alla perizia necessaria per i lavori da eseguirsi e l'impostazione dell'opera deve corrispondere ad una funzionalità ed utilizzabilità tali da renderla accettabile, a meno che lo stesso appaltatore non dimostri di avere agito come "nudus minister" del committente[18].
In attuazione dei predetti principi di diritto, la Suprema Corte, con l'ordinanza in esame, ha affermato che, al fine di valutare la legittimità dell'eccezione ex art. 1460 c.c., sollevata dalla committente per rifiutare il pagamento del corrispettivo, in ragione dell'inadempimento della società appaltatrice, occorre accertare in che limiti quest'ultima fosse obbligata a controllare la bontà del progetto fatto predisporre dalla committente e delle istruzioni impartite dalla medesima, e cioè quali fossero le cognizioni tecniche esigibili da quel determinato imprenditore edile secondo la diligenza qualificata su di esso gravante, ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c.[19].
Le predette figure dell'appaltatore, del progettista e del direttore dei lavori si combinano nella nuova figura del General Contractor, operante nel contesto del cosiddetto "superbonus" per gli interventi edilizi di efficientamento energetico ed antisismico introdotto dal D.L. n. 34/2020. Si tratta, invero, talora di un vero e proprio appaltatore, talaltra di un prestatore d'opera professionale che gestisce l'attività dei soggetti coinvolti nella realizzazione dell'opera, o ancora di un soggetto ibrido che svolge le funzioni di appaltatore e di mandatario del committente. La corretta qualificazione del General Contractor, avuto riguardo allo specifico accordo concluso tra le parti, risulterà così determinante nella definizione del regime di responsabilità su di esso gravante per l'inesatta esecuzione della prestazione dovuta.

_
_____

[1] D. Rubino e G. Iudica, Dell'appalto in Commentario del Codice civile Scialoja-Branca a cura di F. Galgano, Bologna, 2007, 198 ss.
[2] D. Rubino e G. Iudica, Dell'appalto cit., 165.
[3] M. C. Cervale, in V. Cuffaro, I contratti di appalto privato, in Trattato dei contratti diretto da P. Rescigno e E. Gabrielli, Torino, 2011, 104 ss.
[4] Cass. n. 5734/2019.
[5] Cass. n. 4697/1984.
[6] Cass. n. 15255/2005; Cass. n. 11757/2011.
[7] Cass. n. 4544/2003; Cass. n. 5279/1983; D. Rubino, L'appalto in Trattato di diritto civile italiano diretto da F. Vassalli, Torino, 1980, 390.
[8] M. Costanza, in A. Luminoso, U. Carnevali e M. Costanza, Della risoluzione per inadempimento in Commentario del Codice civile Scialoja-Branca a cura di F. Galgano, Bologna, 1990, 444.
[9] Cass. n. 3669/1957.
[10] D. Rubino e G. Iudica, Dell'appalto cit., 352.
[11] Cass. n. 4619/1996.
[12] Cass. n. 15711/2013; Cass. n. 6754/2003; Cass. n. 4204/1987.
[13] Cass. n. 15093/2013; D. Rubino e G. Iudica, Dell'appalto cit., 168 ss.
[14] Cass. n. 20294/2004.
[15] Cass. n. 23594/2017; Cass. n. 14071/2016; Cass. n. 821/1983.
[16] D. Rubino e G. Iudica, Dell'appalto cit. 177.
[17] Cass. n. 821/1983; D. Rubino e G. Iudica, Dell'appalto cit. 191.
[18] Cass. n. 3752/2007.
[19] Cass. n. 4204/1987.

APPALTO IN CONDOMINIO

La responsabilità del condominio per i danni cagionati in esecuzione del contratto di appalto

di Giancarlo Martino
Giornalista

La Corte Suprema di cassazione, con l'ordinanza n. 27989 del 26 settembre 2022, ha affermato che il condominio risponde, in qualità di custode, dei danni cagionati a terzi dall'appaltatore nel corso dei lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare, in considerazione della funzione di copertura connaturata alla parte comune.

Nel caso in esame, due condomine proponevano ricorso avverso il decreto ingiuntivo con il quale il Tribunale di Catanzaro intimava il pagamento in favore del condominio di una somma di denaro corrispondente alle quote dovute per i lavori di manutenzione straordinaria che avevano interessato il complesso edilizio.

Segnatamente, le opponenti sostenevano l'indebita ingiunzione del predetto importo, in quanto originato dalla richiesta della ditta appaltatrice dei lavori, che durante l'esecuzione delle opere di rifacimento aveva procurato gravissimi danni alla loro unità abitativa. Pertanto, le ricorrenti chiedevano che del pregiudizio arrecato, consistente in ingenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare interessato dai lavori di manutenzione straordinaria, rispondesse il condominio in qualità di custode ex art. 2051 c.c.

Il Tribunale e la Corte d'appello rigettavano la domanda avanzata, rilevando che la stessa dovesse essere formulata nei confronti della ditta appaltatrice e non già verso il condominio, atteso che in materia di appalto è di regola l'appaltatore a rispondere dei danni procurati a terzi. In particolare, veniva esclusa la possibilità di configurare un'ipotesi di *culpa in eligendo* o in vigilando a carico del condominio perché quest'ultimo, in qualità di ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, non poteva essere chiamato a rispondere dei danni conseguenti alla delibera assembleare con cui i condomini avevano concesso l'appalto per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria mediante la scelta di una ditta di imprenditoria edile che loro stessi avevano ritenuto idonea allo scopo.

Avverso detta pronuncia le condomine soccombenti proponevano ricorso per cassazione, con il quale deducevano, tra gli altri, la nullità della sentenza per erronea applicazione degli artt. 2043 e 2051 c.c.

La Suprema Corte ha accolto il motivo di ricorso avanzato, ribadendo che in tema di appalto "se è vero che l'autonomia dell'appaltatore comporta che, di regola, egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivati a terzi dall'esecuzione dell'opera, potendo configurarsi una corresponsabilità del commit-

tente soltanto in caso di specifica violazione di regole di cautela nascenti ex art. 2043 c.c., ovvero nell'ipotesi di riferibilità dell'evento al committente stesso per *culpa in eligendo* (per essere stata affidata l'opera ad un'impresa assolutamente inidonea) ovvero quando l'appaltatore, in base a patti contrattuali, sia stato un semplice esecutore degli ordini del committente, agendo quale *nudus minister* dello stesso[1], ciononondimeno il committente può essere chiamato a rispondere dei danni derivanti dalla condizione della cosa di sua proprietà: a) laddove, per sopravvenute circostanze di cui sia venuto a conoscenza - come, ad es., nel caso di abbandono del cantiere o di sospensione dei lavori da parte dell'appaltatore - sorga a carico del medesimo il dovere di apprestare quelle precauzioni che il proprietario della cosa deve adottare per evitare che dal bene ne derivino pregiudizi a terzi[2]; b) ove l'appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata, non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 cod. civ. che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo[3]".

Nondimeno, il giudice di legittimità ha evidenziato come il lastrico solare svolga una ineludibile funzione primaria di copertura e di protezione delle strutture sottostanti, a prescindere dal regime di proprietà che lo interessa e da una sua possibile fruizione diretta da parte dei singoli condomini[4], sicché "il lastrico deve considerarsi nella persistente disponibilità del condominio, con conseguente permanenza, in capo a quest'ultimo, delle obbligazioni connesse alla sua custodia e delle connesse responsabilità per il relativo inadempimento".

L'ordinanza in esame offre lo spunto per una breve disamina in ordine alla responsabilità da cose in custodia del condominio, allorché l'evento dannoso derivi dalla condotta assunta dall'appaltatore nel corso dei lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare.

La responsabilità da cose in custodia è disciplinata dall'art. 2051 c.c., a norma del quale "ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

La norma delinea un modello speciale di responsabilità fondato sul rapporto tra danneggiante e cosa che non si riferisce al concetto di custodia inteso nel senso contrattuale del termine, bensì ad un effettivo potere fisico che implica il governo e l'uso della cosa, nonché la facoltà di escludere i terzi dal contatto con essa[5].

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è pertanto obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini[6].

Sul piano della natura giuridica della responsabilità da cose in custodia, l'orientamento prevalente ritiene che la fattispecie in esame costituisca un modello di responsabilità oggettiva, facendo così gravare l'onere del peso economico conseguente alla verificazione di un evento pregiudizievole in capo al soggetto che beneficia degli effetti favorevoli derivanti dalla disponibilità di una cosa determinata, in ossequio al *principio cuius commoda eius et incommoda.*

La qualificazione in termini oggettivi della responsabilità da cose in custodia consente di comprendere come nella fattispecie in esame il nesso causale tra la res e l'evento di danno costituisca elemento necessario e sufficiente a consentire il ricorso al modello previsto dall'art. 2051 c.c., come chiarito a più riprese dalla giurisprudenza di legittimità[7]. Ed invero, il presupposto applicativo della disposizione di legge non si fonda su una presunzione di colpa ma sulla relazione diretta tra la cosa in custodia e l'evento dannoso.

Ne consegue che il comportamento del custode risulta normalmente estraneo alla struttura della fattispecie normativa, per cui il danneggiato può limitarsi a provare il nesso eziologico sussistente tra la cosa in custodia e l'evento di danno.

Per converso, a norma dell'art. 2051 c.c. il danneggiante può andare esente da responsabilità nei casi in cui provi la sussistenza di un caso fortuito, che non rileva quale mero limite all'operatività della disposizione in esame, ma ne esclude l'applicazione.

Il caso fortuito riguarda un evento caratterizzato non solo per la sua inevitabilità, ma anche per la sua estraneità rispetto agli accadimenti annovera-

bili nella normale area di rischio correlata all'esercizio di una determinata attività.
Al riguardo, si suole distinguere tra tre diverse figure di caso fortuito: il "fortuito autonomo", il "fortuito incidentale" ed il "fortuito concorrente"[8].
Segnatamente, il caso fortuito autonomo si configura quando l'evento sopravvenuto risulta del tutto assorbente sul piano eziologico, sicché la cosa in custodia è da considerarsi completamente estranea al decorso causale che ha determinato la verificazione dell'evento di danno.
Il caso fortuito incidentale si determina, invece, nei casi in cui la cosa in custodia assume rilevanza causale nell'ambito della vicenda, ma rispetto all'evento dannoso svolge un ruolo sostanzialmente passivo in rapporto all'evento sopravvenuto, che nel caso concreto risulta causalmente assorbente.
Da ultimo, si ha caso fortuito concorrente quando il fattore sopravvenuto esterno interviene unitamente alla cosa in custodia nella produzione del danno evento, sì da non risultare ex se idoneo ad elidere il legame sussistente tra la res e l'evento di danno, con conseguente responsabilità a norma dell'art. 2051 c.c.
A tal proposito, la questione afferente alla fattispecie in commento inerisce alla possibilità di considerare o meno la condotta assunta dall'appaltatore, dalla quale sia derivato un danno alla porzione di proprietà esclusiva delle condomine ricorrenti, in termini di caso fortuito autonomo, idoneo ad escludere la responsabilità che l'art. 2051 c.c. pone a carico del condominio, in qualità di custode delle parti comuni e, quindi, anche del lastrico solare interessato dai lavori di manutenzione straordinaria.
Al riguardo, l'ordinanza in commento ha chiarito che sebbene l'autonomia che la legge riconosce all'appaltatore determina, normalmente, che egli debba considerarsi l'unico soggetto responsabile dei danni cagionati a terzi durante l'esecuzione del contratto di appalto, ciò non esclude che il committente possa essere chiamato a rispondere dei danni derivanti dalle cose assoggettate al suo dovere di custodia.
In tal senso è stato ribadito, tra gli altri, che nel caso in cui il contratto di appalto non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera, resta a carico del committente il correlato dovere di custodia, la cui violazione determina l'applicazione dell'art. 2051 c.c.
Nondimeno, con particolare riferimento ai danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare e cagionati dalla condotta dell'appaltatore all'unità abitativa in proprietà esclusiva di singoli condomini, è stato affermato che il dovere di custodia posto a carico del condominio-committente sussiste anche nei casi in cui la parte comune sia assoggettata ad un peculiare regime giuridico, ovvero ad una possibile fruizione diretta da parte di singoli condomini.
Difatti, nonostante il lastrico solare rappresenti una *res commune* suscettibile di diverse forme di asservimento ad uso privato, ciò non ne elide le immanenti funzioni di copertura dell'edificio e di protezione delle strutture sottostanti, sicché non può escludersi la configurabilità di un dovere di custodia nei confronti del condominio-committente e la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c. nei casi in cui dalle opere effettuate dall'appaltatore sulla parte comune derivi un danno a terzi. Ne consegue che la stipula di un contratto di appalto avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del lastrico solare non costituisce elemento idoneo ad escludere la responsabilità del condominio per i danni da infiltrazioni d'acqua cagionati ai singoli condomini per opera dell'appaltatore, non facendo venir meno, di norma, la disponibilità giuridica e materiale della res e, conseguentemente, l'obbligo di custodia posto a fondamento del modello di responsabilità delineato dall'art. 2051 del codice civile, avuto altresì conto del profilo funzionale connaturato alla parte comune interessata dall'intervento edilizio.

_____
[1] Cfr. Cass. civ., n. 1234/2016
[2] Cass. civ., n. 14443/2010
[3] Cass. civ., n. 15734 del 2011
[4] Arg. da S.U., n. 9449/2016 e da Cass. civ., n. 19779 /2017
[5] G. Alpa - M. Bessone, in Tr. Rescigno, XIV, 356
[6] Cfr. Cass. civ., n. 7044 del 2020
[7] Già Cass. civ., n. 5236/2004; Cass. civ., n. 11275/2005; Cass. civ., n. 4279/2008
[8] M. Fratini - F. De Leo, Manuale sistematico di diritto civile, 2022, 997

APPALTO IN CONDOMINIO

Le responsabilità dell'Amministratore del Condominio nei contratti di appalto

di Vittorio Conti
Giornalista

Come noto, al fine di favorire la ripresa economica, da un lato, e per incentivare la manutenzione e la messa a norma di un "parco immobili" che nel nostro Paese ha in molti casi raggiunto un'età, per così dire, assai "matura", il nostro legislatore ha introdotto una serie di bonus finalizzati proprio ad incentivare le ristrutturazioni, i miglioramenti ed una maggiore efficienza energetica degli immobili.
Questi interventi non riguardano solo gli edifici "individuali" o privati, ma per la maggior parte interessano (ed interesseranno) i Condomini, con una serie di conseguenze e di responsabilità in capo ai rispettivi amministratori di detti stabili.
Per realizzare i suddetti interventi, infatti, gli amministratori sono chiamati, nella loro qualità di legali rappresentanti del Condominio, a stipulare i relativi contratti di appalto, che rappresentano il principale strumento per realizzare interventi di manutenzione delle parti e servizi comuni dello stabile condominiale.
Ai sensi dell'art. 1131 c.c., come accennato, l'amministratore assume la rappresentanza del Condominio nei confronti dei terzi, ivi compresi gli appaltatori, con l'assunzione di tutti i diritti, ma anche dei doveri (e dei rischi) che il legislatore ha posto a carico del committente.
L'amministratore, dunque, nella prefata qualità e quale committente, prima di affidare l'incarico alla società appaltatrice, ha l'onere di effettuare una serie di preventive verifiche nei confronti della stessa, come, ad esempio, la sussistenza delle competenze tecniche e professionali per eseguire i lavori oggetto del contratto di appalto (D.Lgs. n. 81/2008, art. 26, 1° comma, lett. a), onde evitare di essere chia-

mato a rispondere dei danni e delle altre conseguenze pregiudizievoli (essenzialmente per il Condominio) per la c.d. culpa in eligendo.
L'amministratore sarà quindi responsabile a detto titolo nel caso in cui affidi l'opera ad un'impresa che difetta delle necessarie capacità tecniche, ovvero in base al generale principio del neminem laedere di cui all'art. 2043 c.c. (Cass. civ. 15.11.2013, n. 25758).
Sono diversi gli adempimenti a carico dell'amministratore che egli deve compiere onde non incorrere nelle conseguenze (civili e penali) derivanti dalla loro omissione.
In ottemperanza all'art. 90, 9° comma, D. Lgs. 81/08, l'amministratore dovrebbe richiedere all'impresa appaltatrice, almeno, i seguenti documenti: visura camerale dalla quale emerga che i lavori oggetto del contratto di appalto rientrano tra quelli che l'impresa può svolgere, DURC, dichiarazione del datore di lavoro di non essere stato destinatario di provvedimenti si sospensione e/o interdittivi di cui all'art. 14 del succitato D.lgs. 81/08.
Ciò precisato, in base al principio di autonomia di cui gode l'appaltatore, sarà quest'ultimo a rispondere di eventuali danni cagionati a terzi e conseguenti all'esecuzione dei lavori.
Questa regola, tuttavia, trova un'eccezione nel caso in cui l'appaltatore venga privato di quella autonomia decisionale e di gestione dell'incarico, ossia quando sia stato un semplice esecutore degli ordini impartiti dal committente (ossia, in questo caso, dall'amministratore del Condominio). In tal caso l'appaltatore sarà da considerarsi come un nudus minister e, conseguentemente, sarà il solo committente a dover rispondere degli eventi dannosi cagionati a terzi.
Oltre alla summenzionata culpa in eligendo, l'amministratore potrebbe rispondere a titolo della c.d. culpa in vigilando.
Durante l'esecuzione dei lavori, infatti, il committente è sostanzialmente tenuto ad esercitare i diritti e i poteri di diversa natura e portata.
L'art. 1662 c.c. attribuisce al committente il potere di vigilare sullo svolgimento dei lavori oggetto dell'appalto e di verificare lo stato degli stessi, in ogni momento e, quindi, anche prima della consegna dell'opera.
Se, da un lato si tratta di un potere discrezionale "Il committente ha diritto di controllare lo svolgimento dei lavori", soprattutto in ambito di lavori commissionati dal Condominio, è consigliabile per l'amministratore effettuare periodiche verifiche, da esercitare, sempre e comunque, in modo tale da non interferire con l'autonomia organizzativa propria dell'appaltatore.
Se, in sede di verifica in corso d'opera, il committente (rectius: l'amministraotre) accerti il mancato rispetto delle regole dell'arte o del contratto, ovvero ritardi nell'esecuzione dei lavori, può diffidare l'appaltatore a conformarsi alle regole dell'arte o contrattuali entro un termine congruo. Decorso inutilmente il termine fissato, il contratto può essere risolto, con diritto del committente a richiedere il risarcimento del danno subito (art. 1662, comma 2, c.c.).
Da ultimo, contenendo la presente analisi sugli obblighi (ed i rischi) principali dell'amministratore nei contratti di appalto, occorre brevemente analizzare gli obblighi dello stesso in materia di sicurezza sul lavoro.
In tale contesto, infatti, l'amministratore assumente la triplice veste di legale rappresentante del Condominio, di committente e di datore di lavoro, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2087 c.c.
Quale datore di lavoro, l'amministratore assume la responsabilità connessa agli obblighi previsti dal più volte richiamato D.Lgs. 81/2008, ovvero quegli obblighi posti a carico di un datore di lavoro nei confronti dei suoi lavoratori, quali (a mero titolo esemplificativo e per citare i più rilevanti): la valutazione dei rischi cui sono esposti i lavoratori e la formazione dei lavoratori, del loro rappresentante, dei soggetti facenti parte del servizio di prevenzione e protezione, gli incaricati alla gestione delle emergenze, alla sorveglianza sanitaria, per garantire il corretto svolgimento dei compiti di prevenzione e protezione.
Affinché sia chiamato a rispondere di eventuali violazioni delle norme citate, tuttavia, occorre che l'amministratore agisca con l'autonomia e il potere decisionale che lo caratterizzano, seppur nel pieno rispetto delle decisioni assembleari.
La violazione o il mancato rispetto di tutte le norme ed i precetti sopra indicati comportano conseguenze penali e civili per l'amministratore.
Almeno per queste ultime appare opportuno che l'amministratore stipuli una polizza ad hoc, onde evitare di rischiare il proprio patrimonio in caso di richiesta di risarcimento di danni da parte del Condominio o di terzi.

ASSEMBLEA

I consumi involontari vanno calcolati in base alle norme Uni 10200 ma l'assemblea è legittimata a derogarle

di Selene Pascasi
Giornalista

Modalità e criteri da seguire per la redazione delle tabelle di ripartizione dei consumi involontari sono a discrezione dell'assemblea condominiale. Lo scrive il Tribunale di Roma con sentenza 12617/2022 .

I fatti di causa

Sollecita la pronuncia, l'impugnazione promossa dalle proprietarie di due appartamenti posti al quinto piano di uno stabile – dotati di impianto di riscaldamento autonomo, per distacco da quello condominiale – avverso la delibera con cui veniva approvata la tabella millesimale di riparto del consumo involontario. L'assemblea, spiegano, aveva deciso di affidare a un perito la redazione del progetto di contabilizzazione e di ripartizione dei costi dell'impianto di riscaldamento comune, e la predisposizione di un prospetto millesimale e di calcolo per il consumo involontario dell'energia termica. Ma, siccome quella perizia non veniva sottoposta all'approvazione, con una successiva assemblea e a seguito di criticità evidenziate da alcuni condòmini, si dava mandato all'amministratore di incaricare un tecnico che avrebbe poi stilato una relazione.

La richiesta delle ricorrenti

Relazione che, secondo le proprietarie, non aveva considerato le ingenti opere di ristrutturazione deliberate tra cui la coibentazione del tetto di copertura sovrastante alcune unità ed il rifacimento del lastrico. Noncuranza che, lamentano, aveva provocato inesattezze ed errori nel calcolo dei consumi termici inclusi quelli legati al consumo involontario. Pure le nuove rielaborate tabelle, sempre con riferimento al consumo involontario, erano state redatte senza espletare alcun sopralluogo negli appartamenti, senza tener conto delle ristrutturazioni ed in violazione

della normativa. Chiedono, quindi, di dichiarare il deliberato invalido.

Il distacco non esonera dal pagamento della quota involontaria

Il Tribunale, però, boccia l'impugnazione. Per stessa ammissione delle donne, spiega, gli appartamenti di loro proprietà non fruivano più dell'impianto centralizzato e qualora un'unità se ne distacchi –seppur non fruisca del calore che la rete di distribuzione comune rende disponibile ai singoli appartamenti, nel punto di diramazione – non è esonerata del tutto dai costi di gestione. Se così fosse, il costo del calore utile all'uscita della caldaia andrebbe ripartito tra meno condòmini con conseguente aggravio di spesa. Ecco perché il distaccato è tenuto a corrispondere la quota parte millesimale del costo del calore disperso (calore involontario). In ogni caso, le signore non lamentavano l'attribuzione della percentuale posta a carico per il consumo involontario ma la scorretta redazione delle tabelle millesimali per il riparto di tali consumi involontari (quota fissa) per anomalie del progetto: non era stato preceduto da sopralluogo, trascurava il rilievo dei lavori espletati e violava i criteri legali.

La pronuncia del Tribunale

Si tratta di motivi infondati. Il primo, scrive il giudice, non era suffragato da prove e comunque era ininfluente sussistendo discrezionalità tecnica circa le modalità e i criteri da seguire per la redazione delle tabelle di ripartizione dei consumi involontari. Nessuna norma, inoltre, impone di allegare al progetto una misurazione di ogni unità per redigere le nuove tabelle, né di eseguire preliminarmente accessi e misurazioni in tutte le abitazioni. Circa, invece, l'asserita inosservanza dei criteri legali, va detto che il Dlgs 102/2014, di attuazione della Direttiva 2012/27/Ue, nel prevedere l'obbligo per i condomìni di dotarsi di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, sancisce che se siano alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento, o sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, e per l'uso di acqua calda a fini domestici, ove prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo debba essere diviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica Uni 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. E, se tale norma non sia applicabile o vi siano differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità superiori al 50%, sarà possibile suddividere tale importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica.

Ripartizione di quota volontaria e involontaria

In tal caso gli importi rimanenti potranno essere ripartiti, per esempio, secondo millesimi, metri quadri, metri cubi utili, o potenze installate. Ed è noto che la spesa annua di combustibile connessa al consumo di calore per il riscaldamento va divisa in due aliquote: quota volontaria, riconducibile all'azione del singolo che decide di utilizzare o meno il servizio di riscaldamento mediante la manopola nel radiatore; quota involontaria, dovuta principalmente alle dispersioni dell'impianto, non riconducibile all'azione dei singoli. Così, se la prima è ripartita secondo i consumi registrati dai termocontabilizzatori, la seconda segue una specifica tabella millesimale. In pratica, il calcolo della spese per i consumi involontari va fatto secondo le regole Uni 10200 determinando la percentuale di consumi addebitabile all'edificio (quota involontaria) per poi frazionarla fra tutti secondo la tabella millesimale. Ma tale obbligo di ripartizione può essere derogato dall'assemblea se si certifichino differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra due appartamenti.

Ricorso respinto

Nella vicenda, pertanto, il Condominio – incaricando un progettista di predisporre una perizia tesa a valutare e fissare la percentuale di consumo involontario, prima di adottare un criterio per determinarlo – si era mosso correttamente, e la delibera con cui l'assemblea ne aveva recepito le indicazioni era legittima e conforme alla normativa. Ragion per cui il Tribunale di Roma rigetta l'impugnazione formulata dalle proprietarie.

FISCO

Nei condomini lo sconto si abbassa dal 110 a quota 90 per cento

di Giorgio Gavelli
Giornalista

Scende dal 110% al 90% il superbonus per gli interventi 2023 realizzati nei condomìni, ma per applicare correttamente la novità occorre tenere bene in considerazione la disposizione transitoria. L'articolo 9 del decreto legge Aiuti quater (Dl 176/2022, in vigore dal 19 novembre) modifica in più punti l'articolo 119 del Dl 34/2020, la norma istitutiva del superbonus. Il decremento dell'aliquota di detrazione riguardante i condomìni si estende anche (in base alla nuova formulazione del comma 8-bis): 1 agli interventi "trainati" realizzati da condòmini; 2 ai lavori eseguiti sugli edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate possedute dall'unico proprietario; 3 agli interventi eseguiti dalle Onlus, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale iscritte negli appositi registri (si veda anche l'articolo in basso).

In base al comma 2 dell'articolo 9, questa modifica non si applica: 1 agli interventi per i quali, alla data del 25 novembre 2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero, in caso di demolizione e ricostruzione, per i quali alla medesima data risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo; 2 in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente al 25 novembre 2022 (quindi, entro il 24 novembre). Conseguentemente, in tutti i casi in cui, al 25 novembre 2022, il condominio abbia già deliberato l'esecuzione dei lavori e abbia effettuato la Cilas (ovvero presentato l'istanza per il titolo abilitativo) il 110% permane anche per tutte le spese sostenute nel 2023 (senza limiti reddituali), come prevedeva l'articolo 119 anteriormente all'intervento del decreto Aiuti quater. Per gli edifici composti da due a quattro unità con unico proprietario e per gli interventi degli enti del terzo settore sopra citati, l'unica condizione per man-

tenere il 110% anche nel 2023 è, evidentemente, quella relativa alla Cilas o al titolo abilitativo.
Dal 2024, come già previsto, il bonus scenderà al 70%, con un ulteriore decremento al 65% per il 2025. Sarà possibile che un intervento prolungatosi nel tempo (e con pagamenti frazionati in più periodi d'imposta) venga agevolato in parte al 110% (o al 90%) ed in parte al 70-65%. Solo il condominio che non centra i "paletti" del 25 novembre ma effettua le prime spese entro fine anno potrà (solo su queste) godere del 110% prima del passaggio al 90%, fermo restando che per la cessione o lo sconto occorre anche raggiungere un Sal del 30% al 31 dicembre prossimo. Si profila, ad ogni modo, una corsa, da parte dei tecnici incaricati, a terminare ed inviare le comunicazioni/istanze agli sportelli comunali entro venerdì, almeno in tutte quelle ipotesi in cui gli elaborati sono quasi pronti. Più difficile, ovviamente, per il condominio rispettare anche l'altra condizione, dal momento che le assemblee condominiali necessitano di tempi tecnici per essere convocate e tenute. Peraltro, poiché l'assemblea condominiale non ha una data certificata (in particolare nelle piccole strutture, spesso legittimamente prive di un amministratore), il suggerimento è quello di attribuire data certa (ad esempio tramite Pec) al verbale, in modo da poter dimostrare l'intervenuta adozione entro la data fissata dal legislatore. Per chi non riuscirà a rispettare le condizioni per disapplicare le nuove disposizioni, si profila un decremento del 20% del vantaggio fiscale sulle spese 2023, per cui i calcoli di convenienza vanno aggiornati. In relazione a questi lavori, non sarà più possibile, ad esempio, per il prestatore operare uno sconto in fattura pari all'intero corrispettivo, dato che il vantaggio potrà, al massimo, essere pari al 90%. Sparisce anche, in queste ipotesi, quel "surplus" di beneficio connesso al 110%, mentre rimane la ripartizione del bonus in quattro quote annuali: infatti, il prolungamento a dieci anni previsto dal comma 4 dell'articolo 9 riguarda solo le comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'agenzia delle Entrate entro il 31 ottobre 2022 per quote non ancora utilizzate in compensazione, situazione che non riguarda lavori non ancora avviati. Di questo prolungamento del periodo di "smaltimento" delle quote di bonus potranno, invece, fruire i fornitori (anche condominiali) che dispongono già, nel cassetto fiscale, dei crediti d'imposta e incontrano difficoltà a cederli a terzi. A differenza delle unifamiliari, infine, per i condomìni non c'è alcuna limitazione per i soggetti diversi dai titolari di diritti reali.

FISCO

Ultimi giorni per gli sconti facciate e barriere

di Giuseppe Latour
Giornalista

Sprint di fine anno per molti bonus casa. Il decreto Aiuti quater interviene, anticipando la legge di Bilancio 2023, sul superbonus, ma non tocca in alcun modo il calendario delle altre agevolazioni dedicate alle ristrutturazioni. Molte di queste, forti delle norme inserite nella manovra 2022, proseguiranno la loro corsa fino a tutto il 2024. Per alcune, invece, sta suonando la campana dell'ultimo giro. Il prossimo 31 dicembre, infatti, andranno in scadenza il bonus facciate al 60% e il bonus barriere architettoniche al 75 per cento. Oltre all'ultima appendice del sismabonus acquisti al 110%, per gli immobili demoliti e ricostruiti. Mentre resterà in vita il bonus mobili, ma con un tetto di spesa molto meno conveniente: passerà da 10mila a 5mila euro. La scadenza più significativa riguarda **il bonus facciate**, lo sconto al 60% (nel 2021 era del 90%) dedicato al ripristino del decoro architettonico degli involucri degli immobili. A fine anno terminerà il suo percorso, anche se, una volta effettuati i pagamenti, sarà possibile chiudere i lavori successivamente. Come sempre per i bonus edilizi, infatti, vale il principio di cassa. Quindi, è essenziale soprattutto guardare alle date dei bonifici. Ultime curve, salvo proroghe, anche per il bonus barriere architettoniche del 75%: chiuderà la sua esperienza (breve, perché è stata introdotta quest'anno) la detrazione Irpef o Ires dedicata alla realizzazione di

interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti: può essere usata, ad esempio, per ascensori, rampe, piattaforme elevatrici. Questi stessi lavori restano agevolabili nel quadro del nuovo superbonus al 90 per cento. Cambia i connotati (in peggio) il bonus mobili, la detrazione Irpef del 50%, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (da agganciare sempre a un lavoro di ristrutturazione più ampio). Da gennaio 2023, il limite massimo di spesa passerà da 10mila a 5mila euro: l'agevolazione massima, quindi, scende proporzionalmente da 5mila a 2.500 euro.
Il limite più basso di 5mila euro è confermato anche per il 2024. Arriva al traguardo il sismabonus acquisti, agevolazione dedicata a chi compra da imprese immobili frutto di una demolizione con ricostruzione. Ci sarà ancora l'agevolazione al 110% per i rogiti stipulati entro la fine del 2022 che rispettino alcune condizioni: tra queste, sarà necessario avere sottoscritto un preliminare di vendita entro il 30 giugno scorso e bisognerà avere versato acconti tramite sconto in fattura. Dal 1° gennaio prossimo ci sarà, comunque a disposizione la detrazione al 75% o all'85% per queste operazioni. In mezzo a queste scadenze, la notizia positiva è che molte altre agevolazioni restano tranquillamente confermate per diverso tempo.
Resterà fino al 2024 la detrazione base del 50% per le ristrutturazioni, da dividere in dieci quote annuali. Stessa scadenza per l'altro grande attore del mercato dei bonus casa: l'ecobonus.
Resterà per oltre due anni (salvo modifiche, che il governo sta ipotizzando) in tutte le sue versioni.
Si parte dal 50 e 65% (a disposizione tra gli altri per le caldaie, a seconda del tipo di impianto), per arrivare al 70-75% dedicato alle riqualificazioni globali degli edifici e all'80-85% per i lavori combinati alla messa in sicurezza sismica.
Su questo fronte, è già confermato fino a tutto il 2024 il sismabonus (che può arrivare all'85% nella sua versione più generosa), che si intreccia anche con il superbonus. Infine, c'è tempo fino alla fine del 2024 anche per il bonus verde, dedicato al rifacimento dei giardini.