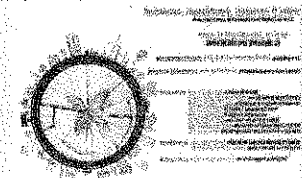


CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

In breve

FONDAZIONE SULLO  
Rottamare edifici  
per ricostruirli



La Fondazione Fiorentino Sullo lavora a un progetto legislativo sulla rottamazione edilizia con cui sarà possibile demolire e ricostruire edifici, edificati negli anni '50 e '60, per i quali è necessario effettuare un adeguamento strutturale, prevedendo incentivi di volumetria e riduzione totale degli oneri accessori. Questo progetto legislativo, presentato già a Roma e Napoli, verrà illustrato a Milano nel convegno dal titolo "Rottamare, riqualificare, rinascere: il respiro delle città" che si terrà il 17 novembre alle ore 11.00 presso la sede di Assoedilizia, in via Meravigli 3. Un convegno nel quale, come spiega il Presidente della Fondazione, Gianfranco Rotondi, «si parte dal concetto di "diritto di superficie" caro al ministro Sullo, e riprende l'idea di responsabilità sociale insita nel diritto di proprietà. Se possiedi una casa fatiscente e pericolosa, hai il dovere di metterla in sicurezza e il diritto di chiedere il sostegno dello Stato». Valeria Sibillo

ANAGRAFE

Il neo condòmino  
manda la «stipula»

Il condòmino può dare notizia all'amministratore di condominio del trasferimento di un diritto (compravendita di un'unità

Riscaldamento. Nel consuntivo si deve applicare la nuova ripartizione, altrimenti si rischiano sanzioni

# Termovalvole, tabelle da rifare

## Si usa la norma Uni 10200, salvo squilibri di consumo superiori al 50%

Edoardo Riccio

Dopo l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, potrebbe essere obbligatorio **cambiare la tabella millesimale** del riscaldamento.

Quest'ultima serve unicamente per la ripartizione delle seguenti spese di utilizzo: a) dispersioni di calore dalle tubature comuni (la cosiddetta quota fissa); b) manutenzione ordinaria; c) energia elettrica; d) ove presente, il terzo responsabile. La tabella del riscaldamento non deve essere invece utilizzata per la ripartizione delle spese riferite alla **manutenzione straordinaria** o alla sostituzione del generatore di calore (fatta salva, ovviamente, la diversa disposizione contenuta nei regolamenti aventi natura contrattuale, approvati ed accettati, cioè, da tutti i condòmini).

È **obbligatorio** redigere e approvare la nuova tabella millesimale quando per la ripartizione della spesa del riscaldamento viene fatto ricorso alla **norma Uni 10200** (al momento è in vigore la versione del 2015; la norma è però in corso di revisione da parte Comitato Termotecnico Italiano e dovrebbe vedere la luce nel 2018). Lo impone la norma tecnica stessa, richiamata dal Dlgs 102/2014 articolo 9, comma 5, lettera d). Attenzione, però: nei casi in cui una relazione asseverata dovesse attestare che visone differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%, è possibile anche utilizzare la precedente tabella millesimale per ripartire le spese sopra indicate.

Per la determinazione dei nuovi valori millesimali è necessario preventivamente calcolare il **fabbisogno energetico** delle singole unità immobiliari. Il professionista abilitato deve fare ricorso alla norma tecnica Uni

Ts 11300 che, però, deve essere coordinata con le disposizioni di legge in materia di formazione delle tabelle millesimali.

Il tecnico, quindi, nel calcolare il fabbisogno, deve considerare solo le parti comuni e le eventuali modifiche alle stesse (ad esempio cappotti esterni, coibentazioni

LE DEROGHE

L'obbligo di contabilizzazione ha carattere di norma imperativa e non è derogabile neppure dal regolamento contrattuale

### I calcoli

01 | LA TABELLA

La tabella millesimale del riscaldamento serve unicamente per la ripartizione delle seguenti spese di utilizzo: a) dispersioni di calore dalle tubature comuni (la cosiddetta quota fissa); b) manutenzione ordinaria; c) energia elettrica; d) ove presente, il terzo responsabile

02 | IL METODO

È obbligatorio redigere e approvare la nuova tabella millesimale quando per la ripartizione della spesa del riscaldamento viene fatto ricorso alla norma Uni 10200

03 | L'ECCEZIONE

Nei casi in cui una relazione asseverata dovesse attestare che vi sono differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50%, è possibile anche utilizzare la precedente tabella millesimale

del tetto o del sottotetto se comune). Non potranno essere invece considerate le migliorie apportate all'interno delle singole unità immobiliari quali, ad esempio, la sostituzione degli infissi con doppi vetri o i cappotti interni.

Trova infatti applicazione l'articolo 68, comma 2, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile: nell'accertamento dei valori millesimali non si tiene conto, tra l'altro, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

La nuova tabella e i criteri di ripartizione di cui alla norma Uni 10200 devono essere approvati con la **maggioranza degli intervenuti** e almeno 500 millesimi (articolo 26, comma 5 della legge 10/1991). Se l'assemblea non delibera, ciascun condòmino può rivolgersi al Tribunale in volontaria giurisdizione (articolo 1105 del Codice civile) e ottenere un ordine di adempimento.

Il legislatore, al capoverso dell'articolo 9, comma 5, del Dlgs 102/2014, ritiene che la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare, e la suddivisione delle spese del riscaldamento in base ai criteri previsti dalla legge, favoriscano il contenimento dei consumi energetici. La norma ha quindi carattere imperativo e **non può essere derogata** né da una delibera assembleare né da un regolamento avente natura contrattuale. L'articolo 1418 del Codice civile sanziona con la nullità i contratti o le singole clausole contrarie a norme imperative.

La **mancata applicazione dei criteri di ripartizione** previsti dalla legge espone il condòmino (articolo 16 del Dlgs 102/2014), alla sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro e a provvedere ai lavori entro 45 giorni.

Quotidiano del  
Condominio



MOROSITÀ

### Decreto ingiuntivo entro sei mesi

di Vincenzo Vecchio

L'articolo 1129 parla chiaro: contro i morosi il decreto ingiuntivo va chiesto entro sei mesi dal sì al bilancio. Ma prima occorre comunque agire per recuperare il credito.

La sentenza della Cassazione 24920 del 20 ottobre ha fatto ritenere ad alcuni che l'amministra-

tore di condominio possa impunemente evitare di avvalersi dell'utilizzo del decreto ingiuntivo, non essendovi obbligato espressamente. Ma vanno fatte alcune considerazioni di fondo.

Il caso deciso nasce molti anni prima della riforma del condominio e quindi la Corte ha dovuto far riferimento alla normativa previgente. Non ha considerato, e non poteva fare diversamente, che ora il comma 9 dell'articolo 1129 del Codice civile recita: «Salvo chesia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice».

NELLA LEGGE DI BILANCIO

### Detrazioni fiscali «verdi» in condominio

di Giuseppe Latour

Sono almeno 50 mila i condòmini che utilizzeranno il bonus verde. Con una spesa media di 5 mila euro. Mobilitando, quindi, investimenti complessivi per circa 250 milioni. La relazione tecnica di accompagnamento al disegno di legge di Bilancio racconta qual è l'impatto, molto diffuso, che il Governo si aspetta negli edifici condominiali ad uso abitativo

dal nuovo bonus verde, lo sconto fiscale dedicato al verde urbano.

La detrazione sarà rivolta a due ambiti. Da un lato, la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi. Dall'altro, la costruzione di coperture a verde e di giardini pensili. Si guarda soprattutto a terrazzi, balconi e giardini condominiali. Chi effettua questi interventi nel 2018 potrà detrarre una cifra pari al 36% delle spese documentate, fino a un massimo di 5 mila euro per unità immobiliare.

La versione integrale degli articoli si può trovare all'indirizzo:  
quotidianocondominio.ilssole24ore.com

## Rischio sismico. Edifici storici Apparati decorativi sotto controllo con rete protettiva

Paolo Rocchi

Nel nostro patrimonio immobiliare, tre edifici su quattro sono stati edificati prima della legge sismica del 1974 e riparare i danni causati dai sismi negli ultimi 40 anni è costato allo Stato circa 120 miliardi di euro.

Il progetto della Presidenza del Consiglio "Casa Italia" per la messa in sicurezza di tale patrimonio e il disegno di legge 2826 per l'istituzione del fascicolo del fabbricato sono iniziative meritorie verso la prevenzione, come i forti incentivi introdotti dal **Sisma Bonus**.

La recente caduta di un elemento lapideo nella Basilica di S. Croce a Firenze, con la morte di un turista, ha tuttavia evidenziato anche il tema della **stabilità degli apparati decorativi**. Episodio isolato, forse, ma verso il quale non si può far finta di niente. Il tema della "sicurezza delle costruzioni", di fatto, trascina l'ambito professionale dei tecnici, coinvolgendo soggetti quali proprietari e amministratori. Di ciò si è parlato nel recente convegno Unai (Unione nazionale amministratori d'immobili).

Ma cosa si potrebbe fare, in relazione al tema degli apparati decorativi, rapidamente? Ad esempio ricorrere ad una provvidenza celeste ed economica: apporre una **sottile rete di sicurezza in acciaio/nylon**, al di sotto di zone valutate a rischio, onde effettuare le necessarie accurate verifiche con giusti tempi e capacità investigative altamente specializzate. Nella Chiesa

dei SS. Biagio e Carlo ai Catinari, a Roma, grazie a tale rete si è evitato che un frammento d'intonaco distaccatosi dall'alto potesse causare problemi.

Come stabilire, quindi, l'ordine di priorità e la modalità di applicazione della rete, stante che i recenti accadimenti fiorentini hanno smentito l'affidabilità di parametri quali il rischio sismico, l'intenso traffico veicolare o la ricchezza dell'apparato decorativo quali principali indici di una maggiore criticità? Tale tema dovrà certo essere ulteriormente approfondito e condiviso.

Resta però il convincimento di una possibile forma di prevenzione che, rafforzata da un consenso collegiale, potrebbe risultare ancora più fondata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### In sintesi

01 | LA SITUAZIONE

Nel nostro patrimonio immobiliare, 3 edifici su 4 sono stati edificati prima della legge sismica del 1974 e tra questi vi sono molti edifici storici, ricchi di elementi decorativi a rischio

02 | I RIMEDI

Per poter svolgere le verifiche senza rischi (i tempi non sono brevi) si può apporre una sottile rete di sicurezza in acciaio/nylon, al di sotto di zone valutate a rischio (come androni e scale di palazzi con elementi decorativi)