

Condominio

Nel caso prospettato dal lettore, il fatto che l'assicurazione del Comune non ritenga risarcibile il danno non esclude comunque che l'amministrazione possa essere chiamata a rispondere dell'accaduto in proprio. La prova dell'eccezionalità dell'evento, infatti, grava comunque sul Comune, il quale dovrà anche dimostrare, magari tramite apposita perizia, che l'albero in questione è stato regolarmente mantenuto in salute.

[3832]

SOCIETÀ ESTINTA: RIMBORSI «PRO QUOTA» AGLI EX SOCI

■ Una società di persone, oggi estinta con la cancellazione dal registro delle imprese, deve ricevere un indennizzo assicurativo, che viene corrisposto oggi ai soci, persone fisiche. La polizza prevede la non indennizzabilità dell'Iva, in quanto detraibile dal soggetto d'imposta (la società). Oggi, però, vi sono solo le persone fisiche ex socie e l'assicurazione non vuole corrispondere l'Iva in forza della condizione originaria, anche se la società non esiste più. Vorrei sapere se tale comportamento sia corretto.

M.L. – GROSSETO

Secundo un consolidato orientamento giurisprudenziale, fatto proprio anche dalla Cassazione (si vedano, ad esempio, le sentenze 7676 del 2012 e 6070, 6071, 6072 del 2013, nonché 6743, 9030, 18385, 15648 del 2015), in presenza di una società cancellata, tutte le eventuali sopravvenienze attive, tra cui i crediti Iva, devono essere ripartite tra i soci, pro quota. Posto che la società cancellata è da considerarsi definitivamente estinta, infatti, la titolarità del diritto al rimborso dev'essere riconosciuta direttamente ai soci (pro quota), tanto più quando si tratta di società di persone, attuandosi un fenomeno giuridico del tutto assimilabile a quello successorio. Per quanto riferito dal lettore, quindi, il comportamento tenuto dalla compagnia assicurativa non pare corretto.

A cura di **Maurizio Di Rocco**

CONDOMINIO

[3833]

DIAGNOSI ENERGETICA ANCHE SULL'UNITÀ AUTONOMA

■ Possiedo un appartamento in un condominio con riscaldamento centralizzato. Circa 14 anni fa mi sono distaccato dall'impianto, dotandomi di riscaldamento autonomo. Il condominio ha successivamente adottato i contabilizzatori di calore. Ora l'amministratore vuole far

eseguire la diagnosi energetica degli appartamenti, in conformità alla norma Uni 10200/2013. Ritengo che tale norma non mi riguardi, visto che non fruisco del riscaldamento centralizzato. Ad oggi, infatti, partecipo alle sole spese di manutenzione straordinaria. Ho ragione?

M.D. – ROMA

La diagnosi energetica del sistema edificio-impianto serve a individuare gli interventi più opportuni da eseguire nelle opere di riqualificazione energetica dell'edificio condominiale. La finalità principale è dunque quella di informare sullo stato di salute energetico dell'edificio, fornendo ai condòmini la possibilità di fare una valutazione oggettiva delle eventuali opere per la riduzione dei consumi e, quindi, di prendere una decisione consapevole circa la loro convenienza ed efficacia. Si consideri, inoltre, che il Dm 26 giugno 2015, attuativo della legge 90/2013, prevede l'obbligo di diagnosi energetica negli edifici, specificando anche le situazioni progettuali da confrontare. In particolare, viene statuito che «nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere redatta una diagnosi energetica dell'edificio» che metta a confronto diverse soluzioni progettuali.

Nel caso di specie, l'unità immobiliare si è distaccata dall'impianto centralizzato di riscaldamento già da circa 14 anni (e, quindi, non rientra nell'obbligo di diagnosi energetica previsto dal Dm). Ma la stessa unità immobiliare fa sempre parte della struttura dell'edificio condominiale. Pertanto, poiché – per redigere una corretta e adeguata diagnosi energetica – occorre acquisire tutte le informazioni relative alle caratteristiche energetiche del sistema edificio-impianto e del relativo involucro, è consigliabile e opportuno che il professionista acceda ed effettui un sopralluogo nei locali tecnici del condominio e in tutti gli appartamenti dell'edificio condominiale (incluso quello del lettore).

A cura di **Paola Pontanari**

[3834]

CANNA FUMARIA, RIMOZIONE CON PLACET DELL'ASSEMBLEA

■ Ho di recente acquistato un box auto nel mio condominio. Il box è attraversato da una vecchia canna fumaria del riscaldamento condominiale, dismessa di recente. Non ho riscontro di servitù in proposito, in quanto nell'atto di provenienza e nel mio non ci sono evidenze di ciò. Ho chiesto al condominio la rimozione della canna fumaria, previa verifica della vecchia coibentazione. La rimozione dev'essere ripartita per