

In vigore la nuova norma per facilitare l'abbattimento del consumo energetico in condominio

Più facile votare l'energia pulita

Abbassato il quorum per approvare le delibere sul riscaldamento

DI GIANFRANCO DI RAGO

Diventa più semplice abbattere il consumo energetico in condominio. L'art. 27, comma 22, della legge n. 99/2009, contenente disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 176 del 31 luglio scorso, ha infatti ulteriormente abbassato il quorum assembleare necessario per deliberare l'adozione di sistemi di riscaldamento basati sullo sfruttamento di energie alternative.

La norma in questione, alla quale non è stato dato il giusto risalto anche a causa del particolare periodo in cui si è trovata a entrare in vigore, si limita ad aggiungere poche parole alla disciplina speciale sulle deliberazioni condominiali in materia di riscaldamento, ma la portata pratica delle stesse risulta essere di notevole importanza. Il comma 22 del citato art. 27 dispone infatti laconicamente che dopo le parole «a maggioranza semplice delle quote millesimali» di cui all'art. 26, comma 2, della legge n. 10/91, vengano aggiunte le parole «rappresentate dagli intervenuti in assemblea». La citata legge n. 10/91 aveva inteso incentivare la trasformazione degli impianti di riscaldamento centralizzati condominiali in impianti unifamiliari a gas, nonché

l'utilizzo delle energie alternative, allo scopo di ridurre i consumi energetici e l'inquinamento dell'ambiente, consentendo ai condomini riuniti in assemblea di approvare delibere siffatte con un quorum molto basso, appunto quello della maggioranza semplice delle quote millesimali. Le stesse andavano ovviamente computate sulla base delle quote millesimali dell'intero edificio, tenuto conto dei condomini presenti in assemblea. Di conseguenza, ove alla riunione condominiale non fossero stati presenti condomini in numero tale da rappresentare la maggioranza delle quote millesimali dell'edificio, la relativa deliberazione non avrebbe potuto essere approvata. Con la modifica introdotta dalla legge n. 99/2009 viene invece chiarito che detta maggioranza deve essere calcolata sulla base delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea, con ciò abbassando ulteriormente il quorum necessario per l'approvazione della deliberazione.

Resta comunque inteso che, secondo quanto previsto dall'art. 1136, comma 3, c.c., all'assemblea di seconda convocazione devono essere presenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio che a loro volta rappresentano almeno un terzo del valore dell'edificio.

