

La riforma del condominio

Breve guida per privati sulle nuove norme per la gestione del condominio



Autore

Parma 20-06-2013

Ing. Vincenzo Sibilio

Viale solferino 18/b 43123 Parma

www.energizzando.it

info@energizzando.it

Laureato presso l' università di Bologna nel 2004 in Ingegneria per l' ambiente ed il territorio, l' Ing. Sibilio si è occupato di ambiente e gestione dei rifiuti fino al 2010 anno nel quale ha cominciato, intuendo l' importanza della materia, ad occuparsi di risparmio energetico degli edifici. Attualmente si occupa di certificazioni energetiche, direzione dei lavori, riqualificazione energetica e risparmio energetico degli edifici in genere.

Indice generale

Premessa.....	3
La riforma del condominio.....	4
Le parti comuni dell' edificio (art.1-2).....	4
Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art 3).....	4
Indivisibilità (art 4).....	5
Innovazioni (art 5).....	5
Opere su parti di proprietà o di uso individuale (art. 6-7).....	6
Manutenzione e ricostruzione delle scale (art. 8).....	6
Nomina, revoca ed obblighi dell' amministratore (art. 9-10-11).....	6
Opere di manutenzione straordinari (art 13).....	7
Costituzione dell' assemblea e validità delle deliberazioni (art. 14).....	7
La riscossione dei contributi (art. 18).....	7
Convocazione dell' assemblea di condominio (art. 20-21).....	7
Revisione dei millesimi di proprietà (art. 23).....	8
Appendice.....	9
La tabella delle novità sulla riforma del condominio.....	10
La contabilizzazione del calore.....	12
La normativa sull' ecobonus.....	14
In che cosa consiste.....	14
Il decreto legge 63-2013.....	14
La riqualificazione energetica di un immobile.....	15
Bibliografia.....	17

▪ **Premessa**

Gentili lettori.

Il condominio è uno di quegli istituti dove l' interpretazione, l' incertezza, e la giurisprudenza hanno sempre trovato pane per i loro denti. Con la riforma, finalmente venuta alla luce dopo settanta anni, era logico aspettarsi un testo il più possibile chiaro, che lasciasse poco spazio ad interpretazioni fantasiose o addirittura conflitti con norme che già da anni appartengono al nostro patrimonio culturale.

Purtroppo questo non è successo. Ad esempio nel caso del distacco dell' impianto centralizzato il legislatore pare abbia dimenticato la legge 10-1991 e le successive modifiche vigenti in materia di risparmio energetico.

Non mancano numerosi dubbi interpretativi. Non ne fa mistero ad esempio la guida del sole 24 ore "condominio, la nuova guida per amministratori e condomini" citata in bibliografia.

Mancano ancora delle definizioni base ed ancora una volata bisogna appellarci alla giurisprudenza. Il caso dell'innovazione è il più rappresentativo. In questo stato di perenne incertezza abbiamo tentato di tracciare delle linee guida per cercare di capire che cosa sia cambiato.

In futuro vi saranno sentenze che forse chiariranno alcuni aspetti controversi che gli analisti più attenti hanno notato, ma adesso tocca solo aspettare, ed a noi scriventi ricordare che abbiamo provato ad elaborare un documento corto si e lungi dall'essere esaustivo (d'altro canto era impossibile, visto le premesse....), ma sarà il tempo a darci una interpretazione esaustiva e corretta.

o **La riforma del condominio**

▪ Le parti comuni dell' edificio (art.1-2)

Il nuovo articolo definisce quali siano le parti comuni, i campi di applicabilità della norma, e cosa molto importante, i cambi di destinazione d' uso delle parti comuni. Ora con una maggioranza dei 4/5 dei condomini che rappresentano i 4/5 dei millesimi, il condominio può effettuare il cambio di destinazione d'uso che comunque deve soddisfare le esigenze di interesse condominiale. E' bene notare che la procedura che porta fino alla delibera assembleare consta di diversi passaggi che l' amministratore deve conoscere.

E' sancito comunque il divieto di porre in atto attività che incidano negativamente sulle destinazioni d' uso delle parti comuni. E' bene notare che il divieto non riguarda solo i singoli condomini, ma anche terze persone e che la definizione di "attività" non copre solo opere edili ma anche dei semplici modi di utilizzo. Come la giurisprudenza ha chiarito una modifica non sostanziale che porti delle modifiche, come la trasformazione di un vano scala che ospiti un nuovo ascensore non è vietata.

• Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art 3).

L' articolo sancisce un principio base: l' impossibilità di rinunciare alla proprietà delle cose comuni se non con l' unanimità dei consensi, come nel caso dell' acqua calda per usi sanitari centralizzata (principio di indivisibilità). Fanno eccezione l' impianto di riscaldamento e di condizionamento. L' articolo libera di fatto il proprietario di immobili a distaccarsi dall' impianto centralizzato senza chiedere il permesso all' assemblea. Questa libertà è comunque vincolata da alcuni principi, uno dei quali, come si sottolineerà più avanti, desta le maggiori preoccupazioni. Per prima cosa il proprietario dell' immobile dovrà dimostrare che a causa dei problemi tecnici dell' impianto condominiale, non gode della normale erogazione del calore. Il fatto quindi di lamentarsi delle eccessive spese legate al riscaldamento centralizzato, non basta per distaccarsi. Si dovrà anche dimostrare che nell' arco di una intera stagione di riscaldamento non sono stati risolti dal condominio le cause (che bisognerà trovare) del malessere del proprietario. Un principio ovvio che è bene tenere presente è che il distacco dall' impianto non dovrà pregiudicare in alcun modo l' impianto centralizzato.

La legge regionale 1366/11 vigente in materia di risparmio energetico nella regione Emilia-Romagna e più in generale la 56/09 vieta di fatto la possibilità, per le palazzine

con un numero di unità immobiliari superiori a 4, di trasformare l' impianto centralizzato in impianto autonomo. La normativa sembra bloccare la possibilità introdotta dalla 220-12 e, a parere dello scrivente è proprio così.

Una soluzione di compromesso affidabile che fa risparmiare denaro ed evita tutte le complicazioni derivanti dal distacco è la termoregolazione con contabilizzazione del calore già obbligatoria per i nuovi edifici. In appendice viene data ampio spazio a questa soluzione. Si rimanda pertanto alla lettura dell' inserto per chi ne fosse interessato.

- Indivisibilità (art 4)

E' ribadito il concetto dell' indivisibilità delle parti comuni. La riforma tenta di fare chiarezza sulla possibilità di divisione delle parti comuni, vincolandole al fatto che debbano rispettare la destinazione d' uso e che non pregiudichino il valore delle unità immobiliari. Il condominio comunque potrà operare una divisione solo se l' assemblea delibera in maniera unanime.

- Innovazioni (art 5)

La riforma modifica il quorum necessario per effettuare delle innovazioni nel condominio. Occorre il quorum speciale dei due terzi del valore dell' edificio e la maggioranza degli intervenuti nell' assemblea.

Fanno eccezione alcune innovazioni se queste ultime, nel rispetto sempre delle normative di settore, riguardano:

1. Opere per migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti
2. Opere di installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva ed altri flussi informativi
3. Opere per l' eliminazione delle barriere architettoniche e parcheggi
4. Opere per il contenimento del consumo energetico degli edifici
5. Opere per la produzione di energia a fonti rinnovabili su superfici comuni

Per queste opere basterà (art 1136 CC) la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell' edificio. Inoltre va sottolineato come l' amministratore sia tenuto a convocare l' assemblea entro 30 gg dalla richiesta anche di un solo condominio, richiesta che deve contenere tutte le informazioni necessarie per informare i condimi dell' innovazione proposta.

Resta comunque valido l' art 1121 che non è stato modificato e che, parlando di innovazioni gravose o voluttuarie, esonera i condomini che non intendono trarne vantaggio da qualsiasi spesa. Altra complicazione è il caso in cui la l' utilizzazione dell'

innovazione non sia separabile. In questo caso l'innovazione sarà valida solo se chi l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente le spese.

- Opere su parti di proprietà o di uso individuale (art. 6-7)

La riforma consente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità immobiliari del condominio. Naturalmente le opere non devono recare danno alle parti comuni, recare un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico.

Diverso, ed è naturale che lo sia, è il caso nel cui si rendano necessarie delle modifiche alle parti comuni. In questo caso l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore il quale convocherà l'assemblea nei termini stabiliti dalla legge che deciderà.

- Manutenzione e ricostruzione delle scale (art. 8)

Il nuovo articolo disciplina in maniera univoca il problema della ripartizione delle spese delle scale e degli ascensori, dichiarando che la spesa viene ripartita per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per la restante metà in proporzione all'altezza di ciascun piano dal suolo.

- Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (art. 9-10-11)

Cambia in modo sostanziale gli obblighi per l'amministratore di condominio, del quale si dà una sintesi parziale rimandando all'appendice normativa.

Scatta l'obbligo a presentare ai condomini una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del suo mandato i cui oneri sono posti a carico dei condomini. Nel caso in cui venga deliberato dall'assemblea un o più interventi di manutenzione straordinaria, tale intervento deve essere coperto da una polizza assicurativa, operante dalla data di inizio dei lavori.

Obbligo a effettuare tutte le transazioni di denaro riguardanti il condominio in uno specifico conto intestato al condominio stesso, dove ciascun condomino può accedervi per prenderne visione. L'amministratore è obbligato alla formazione e le persone che desiderano intraprendere la professione, devono frequentare dei corsi di formazione, anche se non è chiaro chi deve tenerli ed il programma di studio. L'amministratore è responsabile della cura del condominio, della sua sicurezza, della tenuta del registro dei verbali dell'assemblea e del rendiconto condominiale, che è una sorta di bilancio del condominio dove sono indicate entrate ed uscite di cassa i fondi disponibili ed eventuale

riserve. Per controllare l'operato dell'amministratore, l'assemblea può nominare un comitato di controllo composta da almeno tre condomini, ma solo nei condomini almeno 12 unità immobiliari.

- Opere di manutenzione straordinari (art 13)

Nasce l'obbligatorietà della creazione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare del lavoro per le innovazioni e le opere di manutenzione straordinaria (prima era facoltativo).

- Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni (art. 14)

Cambia la regolamentazione della costituzione dell'assemblea in prima convocazione. Ora è sempre necessaria la quota dei due terzi, ma basta la maggioranza dei partecipanti al condominio. Se non si raggiunge il quorum, l'assemblea può deliberare in seconda convocazione a maggioranza dei presenti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le innovazioni devono però essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. Anche nel caso di modificazioni di parti comuni inerenti ad innovazioni stabilite all'art 7, l'assemblea dà il proprio benestare con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

- La riscossione dei contributi (art. 18)

Importante novità in tema di riscossione dei crediti. L'amministratore potrà ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo verso i debitori. I creditori non potranno più rivalersi sul condominio a scapito di chi a pagato regolarmente la propria parte di spesa, ma solo verso chi non ha ancora versato la quota. È diritto dei creditori chiedere all'amministratori i dati dei debitori, i quali agiranno sulle persone e non sul condominio.

- Convocazione dell'assemblea di condominio (art. 20-21)

Nuove modalità per avvisare i condomini dell'assemblea di condominio, che può essere anche comunicata oltre che con la normale raccomandata anche tramite posta elettronica certificata e fax.

Il condominio non può più delegare l'amministratore di condominio come proprio rappresentante all'assemblea. La nuova riforma del condominio lo vieta espressamente.

- *Revisione dei millesimi di proprietà (art. 23)*

I millesimi potranno essere riveduti quando siano conseguenza di un errore, vi sia stato un cabio delle unità immobiliari dell' edificio inteso anche come aumento o diminuzione della superficie utile delle proprietà.

Appendice

La tabella delle novità sulla riforma del condominioFonte www.altalex.com*Presentiamo una tabella illustrativa che sintetizza le riforma del condominio*

Amministratore	<p>La figura dell'amministratore è obbligatoria quando vi sono più di otto condomini (più di 4, ante riforma) e la nomina è fatta, su inerzia dell'assemblea, dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.</p> <p>Per fare l'amministratore è necessario essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado. Sono requisiti positivi: godimento dei diritti civili, titolo di studio, formazione. Sono requisiti negativi: condanna per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia la fede pubblica, il patrimonio ecc.; sottoposizione a misure di prevenzione definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; interdizione o inabilitazione; annotazione nell'elenco dei protesti cambiari.</p> <p>L'incarico di amministratore può essere svolto anche dalle società. La durata in carica dell'amministratore è prevista dall'articolo 9: "<i>L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata</i>".</p> <p>La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Sono inoltre elencati nel dettaglio i casi in cui i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare eventuali violazioni e revocare il mandato all'amministratore (quele, ad esempio, la mancata apertura o la mancata utilizzazione del conto corrente condominiale).</p>
Animali	L'articolo 16 della legge stabilisce espressamente che "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici "
Assicurazione Amministratore	L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.
Conto Corrente condominiale obbligatorio	Secondo il comma 7 dell'articolo 1129 (modificato dall'articolo 9 delle legge n. 220/2012) l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio ; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.
Destinazioni d'uso e sostituzioni parti comuni	Il nuovo articolo 1117-ter (introdotto dall'articolo 2 delle legge n. 220/2012) prevede che per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle

	<p>parti comuni. Tuttavia, sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilita' o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.</p> <p>In virtù del neo articolo 1117-quater, in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie</p>
Riscaldamento ed impianti comuni	<p>E' prevista la possibilità per il condomino di rinunciare all'utilizzo delle parti comuni, come l'impianto di riscaldamento e di condizionamento, qualora dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento né aggravii di spesa per gli altri condomini (art. 1118, co. 5)</p>
Sito Internet	<p>Su richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini</p>
Tabelle Millesimali	<p>Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none">1) quando risulta che sono conseguenza di un errore.2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. <p>Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.</p>
Videosorveglianza	<p>Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p>

La contabilizzazione del calore

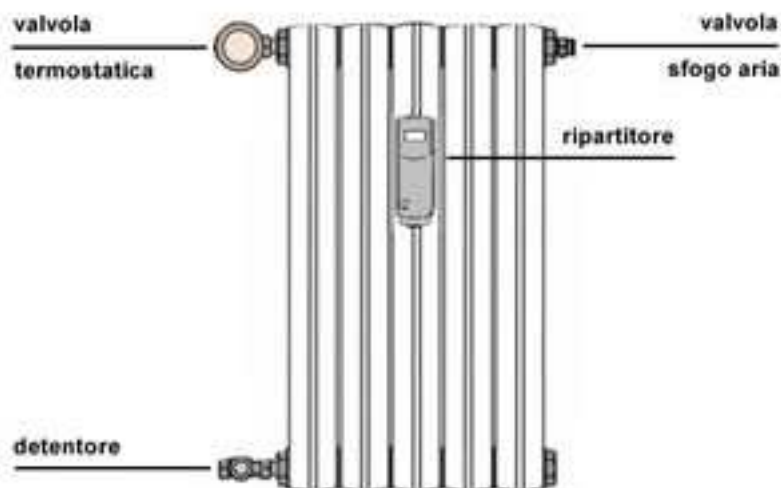
L' 11 dicembre 2012 è stata approvata la legge n° 220 che a partire dal 17-06-2013 modificherà sostanzialmente la gestione del condominio. Numerose sono le novità, tra le quali la possibilità di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato.

La legge regionale 1366 del 2011, operante in materia di risparmio energetico, **vieta**, nel caso di edifici esistenti con un numero di unità immobiliari superiori a 4 ed in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell' impianto centralizzato maggiori o uguali a 100 kw, la possibilità di **trasformare un impianto centralizzato in impianti autonomi** a meno che, si legge "in presenza di una specifica relazione di un tecnico abilitato che attesti il conseguimento mediante tale trasformazione di un migliore rendimento energetico dell' edificio rispetto a quello conseguibile con la ristrutturazione dell' impianto centralizzato". Ipotesi quantomai di difficile realizzazione.

Una soluzione che unisce l' esigenza dei proprietari nel volere avere più libertà nella gestione del calore e la normativa regionale che blocca di fatto il distacco dall' impianto centralizzato è la **termoregolazione con contabilizzazione del calore**. L' opera consiste nella sostituire di tutte le valvole presenti nei termosifoni del condominio (non ha senso la volontà solo di alcuni) con apposite valvole termostatiche (vedi figura a lato) regolabili che reagiscono interrompendo il flusso di calore quando la temperatura del locale riscaldato raggiunge un valore prefissato. In questo modo il sistema di regolazione è in grado di reagire ad ogni flusso di calore esterno come possono essere i raggi di sole che penetrano dalla finestra, l' affluenza di persone nella sala ecc. Per dare una idea il risparmio medio che si ottiene è dell'ordine del **20-30%**, perché il nuovo sistema è in grado di interagire con gli *apporti gratuiti* di energia. Nel termosifone viene installato anche un ripartitore che registra il consumo di calore in ogni singolo termosifone, garantendo ai privati di pagare solo quello che consumano; consumo che dipende sia dalle abitudini del privato sia dall' involucro dell' edificio.



Volendo ancora migliorare il sistema è possibile inserire dietro il termosifone dei pannelli radianti isolanti che diminuiscono la quantità di calore dispersa normalmente dalle pareti in prossimità del termosifone. Vale la pena dire che il risparmio ulteriore ottenibile è dell' ordine del **3-6%**.



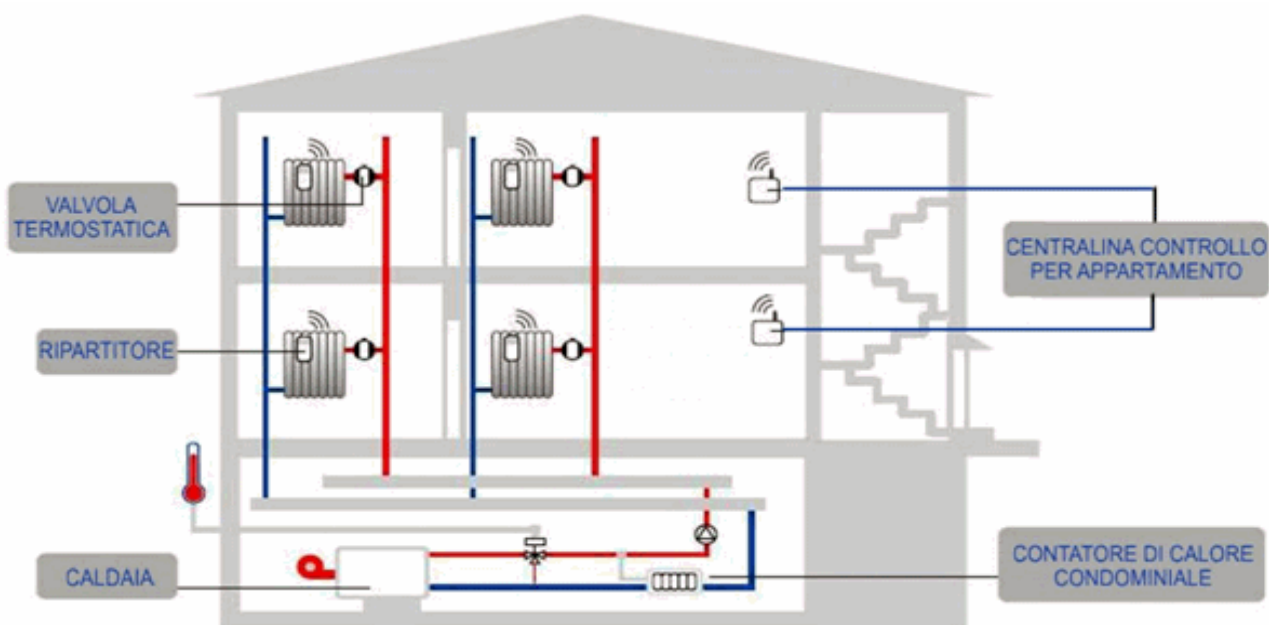


Fig. 1 – Schema di contabilizzazione del calore in un impianto di distribuzione

La normativa sull' ecobonus

- **In che cosa consiste**

La normativa che agevola gli interventi sul risparmio energetico, più comunemente conosciuta come *eco-bonus*, permette di detrarre dalle tasse il 55% delle spese sostenute. Per avere diritto alla detrazione l' immobile deve essere: esistente, accatastato e riscaldato.

Le spese ammissibili all' agevolazione riguardano i costi relativi ai materiali, alla manodopera ed al tecnico.

La cosa importante che riguarda il beneficiario (che può essere il proprietario o il familiare che risiede nell' immobile) e che i pagamenti vadano eseguiti tutti tramite bonifici.

Entro 90 giorni dal collaudo (che per gli interventi minori coincide con il pagamento dell' ultimo bonifico o con la fine dei lavori) il tecnico incaricato compilerà la comunicazione da spedirsi all' ENEA via telematica.

Il richiedente dovrà conservare ed esibire per eventuali successivi controlli

- Fatture di pagamento
- Bonifici di pagamento
- Asseverazione del tecnico
- Comunicazione effettuata all' ENEA

L' agevolazione fiscale ha dei limiti che dipendono dal tipo di intervento. I limiti sono riferiti al valore massimo in detrazione come stabilito dalla legge finanziaria del 2007.

Il più incisivo è l' incentivo riguardante la *riqualificazione dell' edificio (100.000 euro)*, che consiste in un cambio di classe energetica dell' intero edificio fino a raggiungere il livello di prestazione energetica previsto da una apposita norma.

Il miglioramento dell' isolamento dell' involucro dell' edificio, che deve raggiungere dei livelli prefissati da una apposita norma, (tetto, solaio, muri, infissi) è agevolabile con una spesa massima detraibile di *60.000 euro*.

L' installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sia per palestre, appartenenti piscine, alberghi ecc, è agevolabile con una spesa massima detraibile di *60.000 euro*.

La sostituzione dell' impianto di climatizzazione invernale con una caldaia a condensazione nel quale deve rientrare anche l' uso di valvole termostatiche è agevolabile con una spesa massima detraibile di *30.000 euro*.

- **Il decreto legge 63-2013**

Dal primo luglio 2013 la percentuale detraibile passerà del **55% al 65%** (DL.63-2013). La detrazione è prorogata fino al **31-12-2013** per gli interventi sulle abitazioni private, mentre per ciò che riguarda gli interventi condominiali la scadenza è fissata per il **30-06-2014**. E' da notare che, come dichiarato dal Governo, questa agevolazione non sarà più rinnovata

E' stata inoltre prorogata il bonus sulle ristrutturazioni edilizie che ritorna al 50% fino al **31-12-2013**. Il legislatore ha voluto inserire, tra interventi agevolabili, anche le opere di carattere strutturale volte alla messa in sicurezza degli edifici esistenti; opere cioè necessaria per adeguare gli edifici esistenti alle più recenti normative antisismiche.

La riqualificazione energetica di un immobile



Riqualificare un immobile vuol dire renderlo più efficiente in modo da ridurre i consumi energetici. Esistono diverse tecniche di intervento che variano in funzione del tipo di immobile (condominio piuttosto che una villa, capannone industriale ecc) dalla tipologia con la quale è stato realizzato l' edificio, dagli impianti e dalla capacità di spesa del soggetto.

In un condominio si è più vincolati, poiché spesso l'intervento che si prospetta riguarda le parti comuni (il cappotto, la termoregolazione del calore, coibentazione del tetto ecc).

Interventi destinati al risparmio energetico ne esistono di molti tipi ed è spesso complesso orientarsi in questa materia per individuare la giusta tecnologia. Spesso i privati si affidano all' artigiano di fiducia che a volte ha una visione limitata del problema ed orienta il cliente verso un'unica soluzione che forse non è la più idonea per il cliente ma per l' artigiano.

Per orientare l' utente presentiamo una carrellata di interventi descrivendoli brevemente. E' chiaro che per informazioni più precise e puntuali si rende necessario un sopralluogo del tecnico che individuerà le criticità dell' immobile e saprà indicare gli interventi più giusti e che si ammortizzando nel periodo più breve.

Un intervento lo abbiamo già trattato ed è quello della termoregolazione con contabilizzazione del calore. Aggiungiamo che se si è in presenza di un impianto autonomo, la sostituzione delle valvole con le valvole termostatiche può rivelarsi un buon intervento.

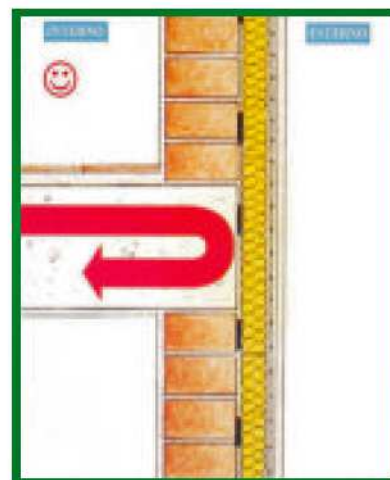
Il cambio degli infissi con finestre più preformanti è, come già detto, un intervento agevolabile con la detrazione fiscale del 65%. Attenzione alla trasmutanza delle finestre che deve essere conforme alla tabella del decreto edifici. Cambiando gli infissi si migliora anche l' isolamento acustico, poiché gli infissi moderni ed ogni opera coibentante ha anche un buon potere fonoassorbente. Il difetto è il costo ed il tempo di ammortamento di solito piuttosto lungo.

La sostituzione della caldaia con una a condensazione è un buon intervento, soprattutto se accompagnata dall' installazione delle valvole termostatiche elemento essenziale per avere diritto alla detrazione fiscale del 65% fissata dall' eco-bonus. Il costo è abbastanza contenuto ed i tempi di ammortamento sono di solito abbastanza interessanti.

L' inserimento di uno strato di isolante esterno all' edificio, il cosiddetto cappotto, è un intervento blasonato dai cappottisti come il migliore intervento di riqualificazione di un edificio. In effetti ha molti vantaggi: riduce le dispersioni termiche che si hanno attraverso i muri, abbatte alcune tipologie di ponti termici, aumenta il comfort estivo, è una ottima soluzione per risolvere i problemi legati alla formazione di muffe. I costi possono essere piuttosto alti ma i tempi di ammortamento, considerando anche l' eco-bonus, possono essere interessanti.

La sostituzione della caldaia con un impianto a pompa di calore è spesso sconsigliabile. Prima bisognerebbe fare tutta una serie di interventi preparatori per diminuire le dispersioni dell' immobile ed una volta eseguiti i necessari interventi si può pensare all' inserimento di una pompa di calore per riscaldare l' immobile. I tempi di

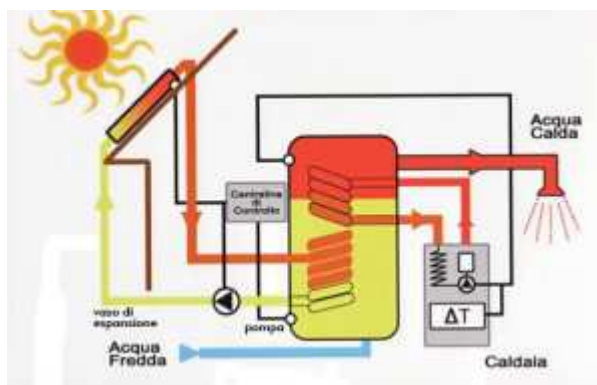
MURATURA
CON ISOLAMENTO
ESTERNO A CAPPOTTO
SENZA PONTE TERMICO



ammortamento sono ragionevoli se ci troviamo in presenza di un immobile già isolato, irragionevoli in presenza del caso opposto.

Una buona soluzione è la sostituzione dello scaldabagno, soprattutto se quest'ultimo è elettrico con uno a pompa di calore dove, soprattutto in presenza di contesti dove vi sia una abbondante uso di acqua calda sanitaria durante tutto l'anno, l'impianto si ammortizza in tempi più che ragionevoli, avendo anche la possibilità di usufruire della detrazione fiscale del 50% per gli interventi di ristrutturazione.

Sempre pensando alla produzione di acqua calda sanitaria si può integrare l'impianto esistente con uno thermo-solare, impianto solare destinato alla produzione di acqua calda sanitaria. Va da sé che se non c'è il sole l'impianto non funziona e nei mesi invernali l'impianto contribuisce poco al risparmio, dando il suo massimo nei mesi estivi. L'impianto è sempre accompagnato da un boiler, che fa da accumulo di calore. Generalmente è comunque una buona soluzione, considerando anche il fatto che l'opera rientra nell'eco-bonus. I costi sono abbastanza alti, ed il tempo di ammortamento dipende dalla quantità di acqua calda che abitualmente si consuma. Se per esempio siamo in un campeggio o una piscina aperti d'estate ecco che il termo-solare è quasi sempre consigliabile. In un condominio con acqua calda centralizzata potrebbe essere una soluzione interessante.



L'impianto fotovoltaico è stato uno degli elementi che più ha caratterizzato la filosofia del risparmio energetico, visto i generosi incentivi statali. In questo momento, a meno di clamorose sorprese, non vi sono più gli incentivi del conto energia, ma sono rimasti lo scambio sul posto e la detrazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie che è stata prorogata al 50%. I costi sono più abbordabili ed i tempi di ammortamento sono discreti.

La stufa a pellet è un'altra soluzione interessante poiché, soprattutto in quelle abitazioni che non hanno il metano in casa, può effettivamente essere considerata un buon investimento. A mercato sono presenti una enorme quantità di stufe alcune delle quali in grado di alimentare un vero e proprio impianto termico e produrre l'acqua calda sanitaria come se fossero delle normali caldaie.

Bibliografia

1. Avv. Paolo Alvigni - Padova "Le nuove Regole del condomino"
2. "La riforma del condominio" a cura di Saverio Fossati il sole 24 ore
3. "Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini" Silvio Rezzonico Giovanni Tocchi il sole 24 ore
4. Ha collaborato L' Avvocato Michele Mega
5. www.altalex.com