



Lavori di contabilizzazione e negligenza dell'amministratore

Si chiede come comportarsi se il condominio abbia deliberato oltre un anno fa di ottemperare agli oneri di contabilizzazione e termoregolazione, in base al D. Lgs. 04/07/2014, n. 102 come vigente all'epoca, se l'amministratore non vi abbia dato corso.

Non abbia cioè interpellato per tempo un tecnico abilitato per valutare tipologia di impianto esistente e quanto necessario per mettersi a norma o per chiedere al tecnico relazione scritta a valere come esenzione dagli obblighi (per

impossibilità tecnica, non efficienza in termini di costi rispetto ai risparmi potenziali). Avrebbe poi dovuto far approvare dall'assemblea i lavori (eventualmente) necessari alla centrale termica per consentire alla contabilizzazione di funzionare, sostituzione/adattamento delle pompe, bilanciamento e taratura dell'impianto, lavaggio interno del circuito di tubature, etc..

L'amministratore che non abbia dato corso a tutti i lavori se e come deliberati dall'assemblea si è assunto una grave

responsabilità, ed è esposto ad un'istanza di revoca dall'incarico per gravi motivi (nuovo art. 1129 cod. civ.) da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condòmino, nonché a richiesta di eventuali danni.

Situazione più complicata per l'installazione di contabilizzatori negli impianti orizzontali che era a carico dell'impresa di "fornitura del servizio" (destinataria delle sanzioni), e di altri sistemi di contabilizzazione (e termovalvole) su ogni radiatore in impianti a dirama-

zione verticale, che era a carico del condominio e dei clienti finali (che si ritenevano essere i singoli condòmini); dal 26 luglio di quest'anno, in forza del D. Lgs. 141/2016, l'obbligo è passato a carico del proprietario condòmino, entro il 31.12.2016, con rilevanti sanzioni (da 500 a 2500 euro per unità immobiliare), senza che venga chiarito dove finisce il ruolo dell'assemblea e dell'amministratore (e la sua eventuale responsabilità, anche per rivalsa da parte dei proprietari per le sanzioni che dovessero loro giungere) e dove inizino doveri, poteri ed autonomia del singolo proprietario. Quello che è certo è che le sanzioni sono ora previste (solo più) a carico del proprietario.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
COORDINAMENTO LEGALI **CONFEDILIZIA**

