

**INTERVISTA A GIORGIO SPAZIANI TESTA**

**Confedilizia: iter complesso e costi gravosi per i proprietari**

Rinvia di un anno l'applicazione delle sanzioni in caso di inadempienza all'obbligo di introdurre nei condomini sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, in modo da dare ai proprietari più tempo per adeguarsi. Questo è quello che l'associazione dei proprietari di casa chiede già da fine ottobre, e si tratta di una richiesta nei cui confronti è abbastanza ottimista. Lo dimostra la posizione espressa dal presidente di **Confedilizia**, Giorgio Spaziani Testa.

**Domanda.** Qual è la posizione di **Confedilizia** rispetto all'introduzione di quest'obbligo?

**Risposta.** Da molto tempo abbiamo segnalato, sia pubblicamente sia attraverso interlocuzioni dirette con il ministero dello sviluppo economico e con la politica, che in molti edifici non è stato ancora possibile adempiere a quanto imposto dalla legge a causa del ritardo con cui è stato approvato il decreto che ha modificato in modo rilevante e sostanziale le regole applicabili. E le accensioni dei riscaldamenti, unitamente all'impossibilità oggettiva per le imprese di soddisfare le innumerevoli richieste in questo senso, non consentono ormai più, in molte zone d'Italia, di intervenire per tempo. Così, il rischio che per molti condomini possano scattare sanzioni, da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare, è concreto quanto ingiusto. A risentirne maggiormente saranno le fasce della popolazione economicamente più deboli.

**D.** È ancora possibile che arri-  
vi una proroga dei termini

come da voi richiesto?

**R.** Abbiamo chiesto ripetutamente un intervento legislativo per risolvere questo gravissimo problema. L'ideale sarebbe una proroga secca del termine del 31 dicembre. Poiché, però, si parla di una normativa di fonte europea, è necessario individuare una soluzione che consenta di superare eventuali obiezioni della Commissione. Confidiamo che il governo, che ci risulta essere intenzionato ad intervenire, possa riuscire a quadrare il cerchio.

**D.** Quanti condomini sono già riusciti a mettersi in regola così da evitare le multe?

**R.** Numeri o percentuali è difficile farne. Quel che è certo è che il problema è presente sia al Nord sia al Sud. Peraltro, proprietari e amministratori di condominio ci segnalano, attraverso le nostre associazioni territoriali, che l'attuazione delle norme in tema di contabilizzazione è particolarmente complessa: l'iter da seguire nei condomini richiede un complesso di operazioni e di attività con il coinvolgimento di più soggetti protagonisti (il termotecnico, l'im-

presa cui affidare i lavori, l'amministratore del condominio, l'assemblea stessa) e il passaggio della vicenda per più assemblee condominiali. I sistemi termoregolazione e contabilizzazione del calore, infatti, non sono obbligatori in senso assoluto, ma, in linea con lo spirito della normativa, solo se viene preventivamente verificato che determinino efficienza e risparmio energetico. E questa verifica richiede tempo e necessità di approfondimenti.

**D.** Fra i problemi principali ci sono i costi...

**R.** Ci viene anche segnalato come per molti condomini sia difficile reperire in tempi brevi le somme necessarie per fare fronte agli ingenti impegni di spesa che la realizzazione di questi interventi può comportare. È emerso anche il problema legato alle situazioni, sempre più diffuse, dei condomini in cui vi sono unità immobiliari oggetto di procedure esecutive, per le quali il pagamento di questo supplemento di spese diviene un ulteriore e pesantissimo onere per i condomini «virtuosi». Inoltre, non può nascondersi come l'attuale situazione influisca anche sugli stessi prezzi delle prestazioni e delle opere richieste: le condizioni del mercato in relazione alle opere imposte entro il 31 dicembre sono «drogate» dalla corsa alla richiesta dell'esecuzione entro il termine del 31 dicembre.



Giorgio Spaziani Testa

