

**Massimo Fracaro**

Scrivete a:

L'Economia

via Solferino 28

20121 Milano

corsoldi@rcs.it

www.corriere.it

CONDOMINIO**Almeno due preventivi per decidere**

L'assemblea condominiale ha dato incarico a una società di consulenza di valutare i lavori necessari a fare guadagnare 2 classi energetiche all'edificio per ottenere il super bonus del 110%. In caso di salto di 2 livelli si è messo a verbale di assegnare automaticamente i lavori ad un consorzio edile senza preventivo sul costo dei lavori: è legale questo modo di procedere? Si possono assegnare dei lavori senza saperne i costi?

Lettera firmata — via email

Una corretta delibera di spesa presuppone che i condomini vengano preventivamente informati sul prezzo e sulle condizioni praticate da almeno due imprese, e che i rispettivi preventivi, una volta adottata la decisione, vengano allegati al verbale; verbale che dovrà, sia pure sinteticamente, riportare i termini della discussione e le ragioni della scelta di una delle due aziende rispetto all'altra. La delibera che approvasse a maggioranza l'effettuazione di lavori senza che vi sia un preventivo di spesa sarebbe pertanto nulla per eccesso di potere. A maggior ragione l'approvazione del preventivo è necessaria nel caso di lavori straordinari quali sono quelli necessari a migliorare la classe energetica dell'edificio di due livelli, trattandosi fra l'altro d'individuare l'importo del fondo obbligatorio di cui al primo comma, n. 4), dell'articolo 1135 del Codice civile. Anche se l'ecobonus del 110%, ove correttamente gestito grazie al meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito, non comporta oneri per il condominio, è diritto di ciascun condomino conoscere l'importo dei lavori da effettuare, prima di deliberare a riguardo. L'assemblea può invece affidare ad uno studio professionale l'individuazione degli interventi necessari a migliorare la classe energetica dell'edificio, subordinando l'esecuzione dei lavori all'approvazione del relativo preventivo.

Con la consulenza di Germano Palmieri