

Lavori in condominio: un contratto di servizi per evitare il fondo

Amministratori

La proposta di Anaci per facilitare la riqualificazione

Annarita D'Ambrosio

Anni di transizione per il condominio italiano, non solo energetica, ma della sicurezza, digitale, macro-economica e giuridica. Al condominio che verrà, Anaci, l'associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari, ha dedicato due giorni di lavori a Sabaudia condensando idee e proposte in un testo «La transizione secondo Anaci», frutto del lavoro dei vertici dell'associazione e del Centro studi nazionale, diretto da Edoardo Riccio. Agli oltre 200 amministratori giunti sul litorale laziale da ogni parte d'Italia, è stata offerta innanzitutto una riflessione sui mutati rapporti condominio/proprietà esclusiva.

«La scienza giuridica e quella tecnica devono collaborare - sostiene il presidente nazionale, Francesco Burrelli - e la narrazione tradizionale del condominio basata sulla contrapposizione tra parti comuni e parti esclusive va superata. Le normative recenti - superbonus e case green - prendono in considerazione l'edificio nel suo insieme, prevedono obiettivi per l'intero stabile condominiale, indipendentemente dalle diverse parti che lo compongono». In termini pratici ciò si traduce nella constatazione del fatto che «il rapporto tra potere dell'assemblea e diritto del singolo non può essere guardato solo all'interno della visione tradizionale, secondo la quale l'assemblea si occupa soltanto della gestione delle cose comuni senza possibilità d'incidere in alcun modo sulla proprietà esclusiva dei condòmini, laddove questo sia assolutamente necessario per raggiungere gli obiettivi imposti dalla legge. Anaci ha proposto un'interpretazione innovativa delle norme attuali che tenga conto di questa mutata situazione».

Le 300 pagine del testo Anaci, che viaggiano in questo futuro di transizione, si chiudono con una proposta concreta: un contratto tipico che abbia a oggetto interventi di riqualificazione energetica, ma anche di consolidamento della sicurezza degli edifici. Il condòmino paga un servizio, non un'opera, per raggiungere gli obiettivi imposti dalla legge, rateizzando la spesa e superando quindi la necessità di costituzione del fondo speciale di cui all'articolo 1135 Codice civile, mutuando i principi del Contratto servizio energia (Cse) e contratto di rendimento energetico (Epc).

Sarà possibile per il condòmino richiedere un finanziamento, ma questo non blocca il condòmino che deciderà di vendere l'im-



**FRANCESCO
BURRELLI**
Presidente
nazionale Anaci

mobile o quello che voglia intraprendere un diverso percorso di vita. Pagherà le quote di lavori a lui utili fin quando ne trarrà utilità mentre chi subentra pagherà il resto, perché beneficerà della conclusione dei lavori stessi.

Di sguardo sempre proteso verso il futuro ha parlato il segretario nazionale Anaci, Andrea Finizio, durante la tavola rotonda che ha chiuso i lavori.

Da Pierantonio Lisi, docente di diritto privato all'università di Bari, e Francesco Giacomo Viterbo, professore dell'università del Salento, è arrivato un focus sulla necessità di adeguamento della normativa, anche al mutato assetto tecnologico degli edifici. Sulla scia delle parole dello stesso Burrelli, sull'interconnessione digitale degli impianti che è già realtà, facilitata dalla creazione di una sorta di piattaforma parallela di gestione virtuale del condominio.

Anche la tutela della privacy dovrà adeguarsi alle novità, presenti e future, nell'obiettivo della transizione giusta cui la direttiva Case green fa un esplicito richiamo.