

CONVEGNO NAZIONALE LA TRANSIZIONE SECONDO ANACI

Trieste, venerdì 7 febbraio 2025



Avv. Alvisè Cecchinato

Attribuzione e gestione di
nuovi incarichi
all'amministratore nella
transizione ecologica in
condominio

organizzato con ANACI TRIESTE
e ANACI FRIULI VENEZIA GIULIA



LA TRANSIZIONE SECONDO ANACI



AI SENSI DEL D.M. 140 DEL 13/08/2014

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE 2022



14,00 IL BONUS MANCATO: TRA EQUIVOCI E CONTESTAZIONI -IL VERBALE CHE TUTELA L'AMMINISTRATORE

Avv. Alvisè CECCHINATO - *CS ANACI Veneto*





ENEA
AGENZIA NAZIONALE PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE
L'ENERGIA E LA SUA EFFICIENZA SONO IL FUTURO

RAPPORTO ANNUALE sull'EFFICIENZA ENERGETICA

70%
EED
20%
57%
EPBD

Dicembre 2024

AGENZIA NAZIONALE
PER L'ENERGIA E L'AMBIENTE
ENEA

www.energiaenergetica.enea.it

REGALI (O QUASI)
DALLO STATO:

- cappotti
- infissi
- ascensori
- caldaie
- condizionatori
- etc etc

- impianti fotovoltaici

- colonnine di ricarica

DANARO PUBBLICO BEN SPESO?



DA DONO AD ABBANDONO ?



DIFFICOLTA'



impianto fotovoltaico:

> attivare, regolamentare e contabilizzare
l'autoconsumo collettivo

colonnine di ricarica:

> attivare, regolamentare e contabilizzare
l'uso condominiale



METTERE LA TESTA
SOTTO LA SABBIA ?



IMPERATIVO CATEGORICO ?

LIMITI TECNICI



impianti fotovoltaici:

> potenza

> sistemi di contabilizzazione

colonnine di ricarica:

> standard

> sistemi di contabilizzazione

QUESTIONI GIURIDICHE



- esorbitanza dalle parti comuni e dalla gestione collettiva ?
- esorbitanza dalle attribuzioni dell'amministratore ?
- inammissibilità di attività di produrre, immagazzinare, vendere ?
- inapplicabilità delle regole sull'uso della cosa comune ?
- necessità dell'unanimità ?
- necessità del notaio ?

> ASPETTIAMO NUOVE NORME ?

> INTERPRETIAMO QUELLE CHE CI SONO ?

QUESTIONI GIURIDICHE

- esorbitanza dalle parti comuni e dalla gestione collettiva ?

> no, v. art. 1117 c.c., alla luce della giurisprudenza **PARTE V 1-3-5**

- esorbitanza dalle attribuzioni dell'amministratore ?

> no, v. art. 1129 c.c., alla luce della giurisprudenza e all'esito della riforma

- inammissibilità di attività di produrre, immagazzinare, vendere ?

> no, v. giurisprudenza sull'uso indiretto, e prassi ormai consolidate

- inapplicabilità delle regole sull'uso della cosa comune ?

> no, v. art. 1102 c.c., alla luce della giurisprudenza

- necessità dell'unanimità ?

> no, v. art. 1135 c.c., alla luce della giurisprudenza **CASS. 15613/22**

- necessità del notaio ?

> no, v. art. 1350 c.c.

DA LACUNA A EVOLUZIONE

Art. 1117, Parti comuni dell'edificio. (V. LIBRO: PARTE V 1-3-5)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Art. 1129, Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

...

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV. (COMMA XV)

> artt. dal 1703 al 1730, *Disposizioni generali Del mandato*

Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra

PERO' ATTENZIONE

Art. 1129, Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

...

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV. (COMMA XV)

= possibilità di incarichi aggiuntivi

...

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

(COMMA XIV)

= necessità di formalizzazione non solo dell'incarico ma anche del compenso

ATTRIBUZIONE DEI “NUOVI” INCARICHI

es. colonnine di ricarica: attivare, regolamentare e contabilizzare l'uso condominiale

es. impianto fotovoltaico: attivare, regolamentare e contabilizzare l'autoconsumo collettivo

- inserimento nel contratto di mandato ad amministrare e nella specificazione analitica del compenso art. 1129 c.c.

(- redazione di separato contratto di mandato)

GESTIONE DEI “NUOVI” INCARICHI

a) nessuna distinzione tra la totalità dei condomini, per natura delle unità e/o per volontà dei titolari

> comune Assemblea

b) distinzione in gruppi

> Assemblea separata

(v. giurisprudenza sul condominio parziale, già estesa analogicamente alla lite tra Condominio e condòmino)

Cassazione civile sez. II 22.6.22 n. 20112: ... l'ipotesi di condominio parziale, configurabile ex lege tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio. In tal caso, i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e, conseguentemente, non concorrono alle spese se dalle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato) essi non traggano utilità, salva diversa attribuzione per titolo (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 791 del 16/01/2020; Sez. 2, Sentenza n. 8292 del 19/06/2000).

Cassazione Civile sez. II, 2.2.23 n. 3192: in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promuovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condòmino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

BUON LAVORO



Avv. Alvisè Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com