

Basta la maggioranza semplice per installare le colonnine elettriche

Green Deal

Obbligatoria la costituzione del fondo speciale: è manutenzione straordinaria

Possibile l'intervento anche su aree pubbliche con una convenzione

Vincenzo Vecchio

L'approvazione da parte del Parlamento europeo dell'accordo sul taglio delle emissioni di CO2 per auto e veicoli commerciali leggeri imporrà, salvo ripensamenti, l'elettrificazione di tutte o quasi le vendite del nuovo sin dal 2035. Ciò richiederà l'installazione di punti di ricarica (colonnine) anche negli edifici condominiali, lì dove non si fosse già approfittando del superbonus 110%.

È dunque probabile che presto molti condomini siano chiamati sia a deliberare sull'installazione delle colonnine sia a regolamentarne l'uso e la collocazione. Problemi non semplici, perché si dovrà mettere mano alle linee di alimentazione degli stabili e, stante la potenza da erogare, si dovranno rifare intere dorsali e realizzare nuove cabine elettriche di trasformazione.

Ovviamente il tutto comporterà un probabile aumento del rischio incendio, che imporrà un adeguamento delle normative e magari un aumento del costo della polizza condominiale di assicurazione globale.

La possibilità di installare colonnine per la ricarica elettrica delle auto è prevista dall'articolo 17-quinquies del Dl 83/2012. Esso stabilisce, al comma 2, che «le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici

in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, primo, secondo e terzo comma, del Codice civile».

Quindi, in seconda convocazione, per deliberare l'installazione di colonnine è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, in deroga alle norme sui quorum previsti dal codice per le innovazioni e le spese straordinarie.

Resta comunque valido il numero 4 del comma 1 dell'articolo 1135 del Codice civile che impone l'obbligatoria costituzione del fondo trattandosi comunque di opera di straordinaria manutenzione. Sarà comunque difficile, soprattutto nei prossimi anni e negli edifici popolari, che le maggioranze vengano raggiunte. Il costo di auto elettriche è ancora troppo alto rispetto a quello di un'auto a motore tradizionale. Non sarà semplice convincere chi nell'immediato non ha messo in conto l'acquisto di un'auto elettrica a sostenere il costo della colonnina di ricarica. Per questi casi, l'articolo 17-quinquies del Dl 83/2012 prevede che il singolo condomino (o il gruppo richiedente) possa comunque procedere all'installazione, ma a proprie spese. Come accade per l'installazione di un ascensore, poi se qualcuno, che non ha partecipato alla spesa inizialmente, volesse in futuro utilizzare la colonnina di ricarica potrebbe avvalersi dell'articolo 17-quinquies che rinvia espressamente all'articolo 1121, terzo comma, Codice civile: «i condomini e i loro eredi o aventi causa possono, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera».

Una volta deliberata l'installa-

zione si dovrà regolamentarne l'uso. Ovviamente nessun problema si pone se le colonnine installate sono sufficienti a soddisfare ogni condomino. Ma potrebbe non essere così, sia perché il potenziale uso contemporaneo di più accessi alle ricariche porrà un problema di sovraccarico, sia perché, se le colonnine non sono in numero sufficiente, occorrerà prevederne l'utilizzo turnario. Inoltre si dovrà individuare un criterio di imputazione e misurazione dei costi della ricarica che poi l'amministratore condominiale addebiterà agli utilizzatori.

Altri aspetti da valutare, caso per caso, riguardano le particolari situazioni in cui si dovesse utilizzare per la loro installazione non un bene comune, ma ad esempio un'area esterna al condominio attraverso una convenzione. In tali casi si suggerisce di far riferimento a due articoli introdotti dalla riforma del 2012 che potrebbero trovare applicazione. In primis il comma 3 dell'articolo 1135 del Codice civile: «L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato».

Se l'installazione delle colonnine dovesse invece avvenire su aree comuni, ma sia necessario procedere al loro cambiamento di destinazione si potrà far riferimento alle disposizioni dell'articolo 1117 ter del Codice civile che prevede procedure di convocazione e quorum deliberativi speciali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL SUPERBONUS

I chiarimenti delle Entrate

Anche le colonnine possono beneficiare della detrazione ma «devono essere installate in luoghi non accessibili al pubblico». Il Dlgs 257/2016 precisa che sono tali:

- 1) un punto di ricarica di un edificio residenziale privato o in una pertinenza di un edificio residenziale privato, riservato solo ai residenti
- 2) un punto di ricarica destinato solo alla ricarica di veicoli in servizio all'interno di una stessa entità, installato all'interno di una recinzione dipendente dalla entità e
- 3) un punto di ricarica installato in un'officina di manutenzione o di riparazione, non accessibile al pubblico

