



**Le delibere assembleari  
tra obblighi e violazioni  
del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192**



**ANACI**  
Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari

**strumenti per  
l'attuazione della  
ristrutturazione  
profonda degli edifici**



**norme sul rendimento  
energetico nell'edilizia**



**decreto legislativo  
19 agosto 2005 n. 192**

**strumenti per  
l'attuazione della  
ristrutturazione  
profonda degli edifici**



**direttiva 2010/31/UE,  
sulla prestazione  
energetica nell'edilizia**



**legge 3 agosto 2013, n. 90**



**strumenti per  
l'attuazione della  
ristrutturazione  
profonda degli edifici**



**«*requisiti minimi*» di  
prestazioni energetiche**



**D.M. 26 giugno 2015**

**strumenti per  
l'attuazione della  
ristrutturazione  
profonda degli edifici**



***bonus ristrutturazione***

***ecobonus***

***sismabonus***

# la “ristrutturazione importante” negli edifici in condominio

**LAVORI**  
in qualunque modo denominati

che insistono su + 25% della  
superficie dell'involucro  
dell'intero edificio, comprensivo  
di tutte le unità immobiliari

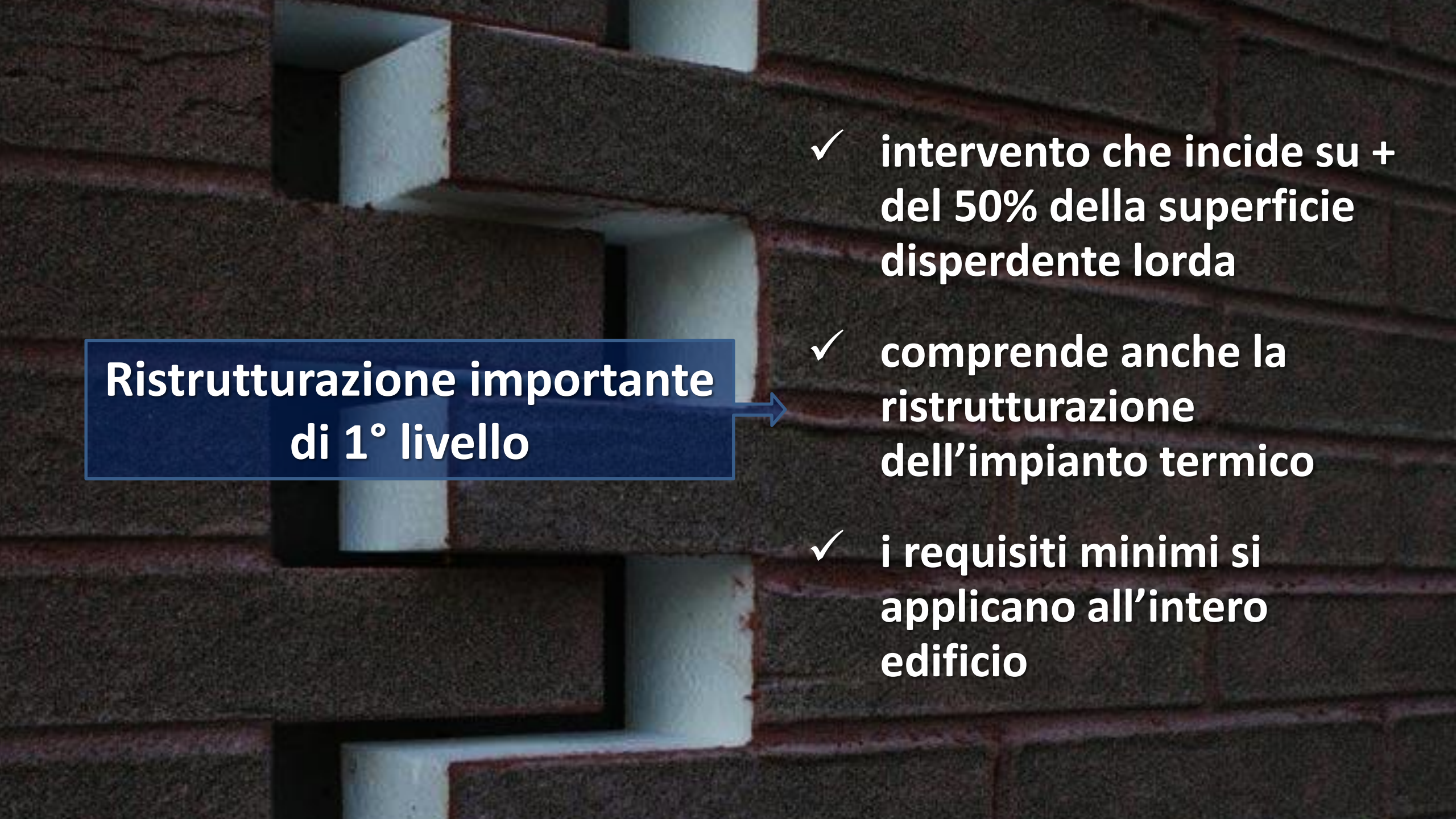
- ✓ manutenzione ordinaria
- ✓ manutenzione straordinaria
- ✓ ristrutturazione
- ✓ risanamento conservativo

← rifacimento di: →

- Pareti esterne
- Intonaci esterni
- Tetti
- Impermeabilizzazione delle coperture







**Ristrutturazione importante  
di 1° livello**

- ✓ intervento che incide su + del 50% della superficie disperdente lorda
- ✓ comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico
- ✓ i requisiti minimi si applicano all'intero edificio





**Ristrutturazione importante  
di 2° livello**

- ✓ intervento che incide su + del 25% della superficie disperdente lorda
- ✓ può interessare l'impianto termico
- ✓ i requisiti di prestazione energetica si verificano solo sulle porzioni o quote interessate dai lavori



**Ristrutturazione importante  
di 2° livello**

- **interventi su parti della copertura dell'edificio**
  - ✓ *verifica del coefficiente globale di scambio termico... per la porzione*
- **interventi su parti della parete a nord dell'edificio**
  - ✓ *verifica del coefficiente globale di scambio termico... per l'intera parete verticale opaca*



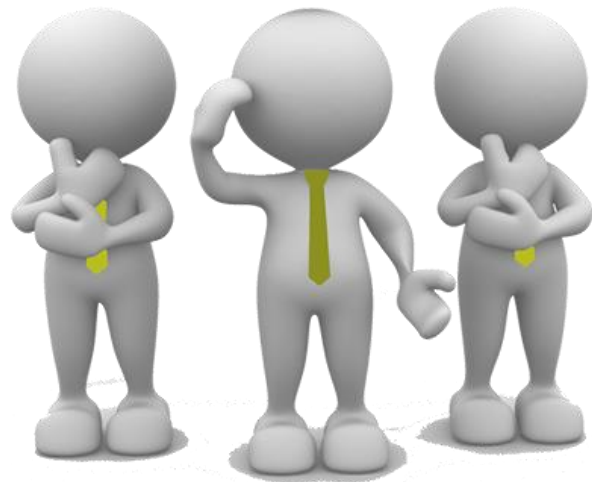
## Riqualificazione energetica



- ✓ *ristrutturazioni che coinvolgono il 25% o meno della superficie disperdente lorda dell'edificio*
- ✓ *nuovo impianto termico*
- ✓ *ristrutturazione impianto termico*
- ✓ *interventi parziali*
- ✓ *sostituzione del generatore*



**i lavori di ristrutturazione che rispettano i «requisiti minimi» sembrano avere un costo maggiore**



**... perché nel quadro economico delle opere non vengono riportati i vari bonus fiscali**

**delibere assembleari che  
preferiscono ignorare o  
aggirare la portata dispositiva  
del d.lgs. n. 192/2005**





...in questo caso **la delibera assembleare appare essere insanabilmente viziata**





**... la tutela dell'ambiente a cui  
è finalizzato il rendimento  
energetico degli edifici**

**... è una disciplina di chiara  
valenza pubblicistica  
... imperativa e prevalente su  
quella privatistica**





**le delibere che approvano una  
ristrutturazione importante  
difforme dal d.lgs. n. 192/2005  
sono affette da nullità insanabile**



*“l'esecuzione di un'opera  
contrastante con le  
norme imperative in  
materia di edilizia  
comporta...”*





***“la nullità per illiceità  
dell'oggetto della  
delibera dell'assemblea  
che l'abbia disposta”***





la stessa **nullità** si avrà  
anche **per tutte quelle**  
**delibere che vogliono**  
**eludere la normativa**  
**antisismica**



*“nelle zone sismiche,  
l'obbligo di informativa  
e di produzione degli atti  
progettuali...”*





***“non è limitato in relazione alle dimensioni dell'opera, ma riguarda tutte le opere indicate dalla disposizione normativa”***





*“anche le opere c.d.  
minori, al fine di rendere  
possibile il controllo  
preventivo dell'attività  
edilizia”*

