

IPSOA

# Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione  
e la gestione degli immobili

ANNO XXVI - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - 20142 Milano (MI)

2/2018

► [edicolaprofessionale.com/immo](http://edicolaprofessionale.com/immo)

**Notai: conto deposito  
segregato**

**La personalità giuridica  
del condominio alle Sezioni Unite**

**Nullità del contratto di locazione  
non registrato**



**DIREZIONE SCIENTIFICA**  
Mariagrazia Monegat  
Federico Magliulo



Regolamento edilizio

## L'obbligo di verifica di idoneità statica per gli edifici milanesi

di Marco Ribaldone - Avvocato in Padova e Milano e Roberto Uslenghi - Ingegnere strutturista in Milano

Il contributo prende in esame la prescrizione contenuta nell'art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio del Comune di Milano e cioè la norma che, in sostanza, introduce l'obbligo di procedere alla verifica di idoneità statica degli edifici con più di cinquant'anni. L'aspetto interessante della normativa è costituito dalle conseguenze legate alla mancata ottemperanza all'obbligo di tale verifica. L'argomento verrà trattato per quanto attiene alla sua "ricaduta" nella materia condominiale.

Il Comune di Milano ha inserito nel Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 26 novembre 2014, l'art. 11.6 che introduce una nuova procedura da eseguire per gli stabili esistenti. L'articolo recita: "... Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo ...".

Si tratta in sostanza di effettuare una indagine sullo stato del fabbricato finalizzata a rilevare eventuali problemi statici. La verifica si estende anche agli elementi secondari dell'edificio e prende il nome di "Certificato di Idoneità Statica (CIS)".

A seguito della pubblicazione dell'art. 11.6 del R.E. è stata istituita una Commissione dell'Ordine degli Ingegneri di Milano in collaborazione con i Tecnici Comunali al fine di redigere delle linee guida applicative che chiarissero i vari aspetti procedurali. Le linee guida sono state approvate con Determina Dirigenziale (n. 7/2016) del Comune di Milano il 25 novembre 2016.

Il CIS riguarda gli edifici che hanno più di 50 anni al 26 novembre 2014 e cioè ultimati prima del 26 novembre 1964 o su cui sono stati fatti interventi di: Cambio d'uso, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Ristrutturazione per più del 50% della superficie; per ora riguarda solo i fabbricati situati in Comune di Milano, anche se è probabile che qualche comune dell'hinterland si unifichi a tale regola.

Il CIS deve essere eseguito entro il 26 novembre 2024 se per l'edificio è reperibile il collaudo statico, mentre

in assenza del collaudo deve essere eseguito entro il 26 novembre 2019.

Il CIS deve essere redatto da un "tecnico abilitato" cioè un professionista che possa eseguire i collaudi statici e quindi un ingegnere o architetto con più di 10 anni di iscrizione all'Ordine. Deve essere nominato dal proprietario o dall'amministratore.

La durata del CIS è 15 anni; deve essere allegato al "Fascicolo del Fabbricato" (art. 47 Regolamento Edilizio del Comune di Milano) e deve essere depositato presso l'Ordine degli Ingegneri di Milano per monitoraggio e statistica.

Il problema che si è posto la Commissione è stato come valutare la sicurezza strutturale di edifici esistenti, avendo come vincoli due aspetti importanti e in parte contrastanti: eseguire una diagnosi strutturale affidabile e mantenere un costo sociale sostenibile dato che è un obbligo di legge.

La soluzione trovata è quella della verifica a due livelli (in ordine crescente di complessità):

- Livello 1 (più leggero): indagine qualitativa (visiva) di tutto il fabbricato, secondo le linee guida, e redazione di una relazione. Se la verifica al livello 1 è positiva viene rilasciato il CIS, altrimenti si passa al livello 2.

- Livello 2 (più profondo) secondo normativa vigente sulle strutture: consiste in una indagine approfondita sulle condizioni statiche e di conservazione del fabbricato attraverso rilievi, sondaggi, saggi, prove sui materiali, calcoli e, se necessario, nella definizione di opere di rinforzo. Il CIS verrà emesso solo dopo l'esecuzione delle opere che dovranno essere



realizzate in ottemperanza delle attuali Norme Tecniche vigenti (capitolo 8 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008).

Per adempiere alle richieste del livello 1 il tecnico deve eseguire l'esame del fabbricato secondo questi aspetti che sono spiegati e chiariti nelle linee guida:

- presenza di segnali di sofferenza (1),
- presenza di interventi di modifica dell'organismo strutturale (2),
- presenza di pericolo esterno,
- presenza di elementi accessori a rischio (3).

Se le verifiche danno esito positivo a tutti i punti precedenti viene rilasciato il CIS con validità di 15 anni.

- Se dalle verifiche si rileva la necessità di eseguire interventi sulle strutture accessorie il CIS viene depositato con riserva. Ultimati gli interventi richiesti entro due anni il CIS verrà nuovamente depositato con esito positivo e da questa data acquisirà una validità di 2+13 anni.

Se le verifiche del Livello 1 danno esito negativo si deve passare al livello 2 (verifica di sicurezza secondo le regole del cap. 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC2008).

Se le verifiche a livello 2 danno esito positivo a seguito di indagini approfondite, saggi sulla struttura, prove sui materiali, verifiche secondo NTC 2008 - cap. 8, allora viene rilasciato il CIS con validità 15 anni o 13 +2 se ci sono interventi minori.

Se l'esito delle verifiche non fosse positivo sorge la necessità di interventi strutturali e quindi ci sarà la

sospensione del CIS, l'esecuzione dei lavori, il CIS sarà emesso limitatamente alle parti non soggette a intervento e le parti soggette ad intervento saranno collaudate come opere nuove. Se invece gli interventi fossero impossibili allora la agibilità decadrebbe.

Il CIS è in sostanza una relazione tecnica, comprensiva di allegati quali piante, foto, schemi, redatta secondo una procedura indicata negli allegati A (Liv.1) e B (Liv.2) e secondo una precisa forma stabilita negli allegati C (chiarimenti allegato A) e D (Check list) delle Linee Guida.

Nell'allegato A delle Linee Guida sono riportati gli elenchi degli apprestamenti da eseguire per il livello 1 e, nell'allegato C, è riportato un commentario alle singole verifiche con chiarimenti. Si riportano nel seguito al fine di chiarire quali sono le operazioni da eseguire per poter redigere il CIS gli elenchi dell'allegato A.

### Analisi storico critica

Consiste nella ricerca della documentazione esistente, necessaria ad inquadrare la situazione dell'immobile dal punto di vista del progetto originario e delle eventuali modifiche occorse nel tempo. Questo scopo può essere efficacemente raggiunto dando luogo, ove possibile, alle seguenti attività:

1. ricerca documentazione di progetto/collaudato,
2. ricostruzione storica eventi eccezionali o modifiche al progetto,

(1) Il Tecnico Abilitato individuerà, preliminarmente, la tipologia strutturale entro cui si inquadra il fabbricato in esame (muratura, muratura e calcestruzzo, calcestruzzo, acciaio, legno, ...). Lo stesso dichiarerà inoltre il livello di ispezionabilità delle strutture e, in subordine, l'eventuale carattere di parzialità della valutazione svolta.

Sarà compito del Tecnico Abilitato, nello specifico, preoccuparsi di riconoscere e qualificare gli eventuali stati fessurativi strutturali presenti. Precisamente, dovrà:

- nel caso individui una fessura strutturale, indicare il tipo di materiale e di elemento sul quale essa insiste;
- disegnare, con riproduzione fedele, l'andamento della fessura, misurandone o stimandone anche l'ampiezza.

Ciò fatto, la fessura andrà catalogata esprimendo un giudizio sulla sua pericolosità e sulle eventuali implicazioni strutturali.

Qualora la fessura o il quadro fessurativo complessivo lo richiedessero, il Tecnico incaricato dichiarerà l'esigenza di un approfondimento di secondo livello, consistente in indagini conoscitive e/o prove non distruttive che possano condurre ad un responso strutturale avveduto e consolidato.

Il responso potrà indurre alla redazione di un progetto locale ovvero complessivo di intervento e recupero della funzionalità statica della struttura.

(2) Si intendono per tali tutti gli interventi che producono una modifica del comportamento della struttura resistente in termini di modalità di funzionamento e di stati di sollecitazione e che richiedono pertanto di eseguire nuovamente l'analisi e la verifica delle sollecitazioni.

Rientrano tipicamente in questa definizione i seguenti interventi:

- sopraelevazioni e, in generale,
- aggiunta di masse consistenti;
- variazioni della destinazione d'uso che comportino più elevati valori dei carichi variabili e, in particolare:
- trasformazione ad uso abitativo di ambienti di sottotetto;
- modifiche di pilastri, travi, pareti strutturali.

(3) Si intendono per accessori gli elementi che non partecipano al meccanismo resistente ed il cui distacco può causare danno.

Il Tecnico Abilitato deve procedere con accurati sopralluoghi finalizzati ad accertare, almeno sotto il profilo visivo, lo stato di conservazione delle parti accessorie dell'opera in attenzione, intese queste come scale, ringhiere, balconi, gronde, cornicioni, fregi, camini, antenne, pannelli pubblicitari, elementi di copertura, portoni, controsoffitti, intonaci. I sopralluoghi devono consentire perlomeno di osservare da vicino detti elementi.

Sarà cura del Tecnico Abilitato controllare che tali elementi siano stati correttamente realizzati e verificati e, inoltre, che si trovino in un adeguato stato di conservazione; in difetto, potrà procedere a stimare anche la sicurezza di questi elementi sotto le azioni di competenza, quali ad esempio vento e sisma.

Qualora sussistano dubbi sullo stato di conservazione e/o di stabilità di qualche elemento, il Tecnico Abilitato dovrà procedere, con prove anche empiriche e speditive, a saggiarne la consistenza e solidità, ovvero la risposta a sollecitazioni statiche o dinamiche impresse;



3. intervista all'amministratore e/o proprietà,
4. esistenza della pratica VVFF (CPI),
5. esistenza pratiche edilizie quali ad esempio condoni, ampliamenti, ecc. se presenti.

### **Definizione dell'organismo strutturale primario**

1. schema statico,
2. tipologia struttura portante,
3. dimensioni generali,
4. verifica della congruità dei carichi con la destinazione d'uso dei locali,
5. verifica della genesi del fabbricato (ampliamenti e/o sopraelevazioni realizzati in tempi successivi alla costruzione originale),
6. presenza di strutture non portanti connesse alle primarie (dehors, pensiline a copertura terrazze, strutture vetrate di chiusura balconi tettoie in genere, pannelli fotovoltaici) e definizione del relativo stato di conservazione,
7. fondazioni: qualora deducibile dalla documentazione di progetto/collaudato, descrivere la tipologia, la geometria delle fondazioni.

### **Sopralluoghi interni**

Ove possibile, rilievo visivo della corrispondenza delle geometrie al progetto:

1. ispezione piano/i cantinato/i: spessori muri, presenza di volte spingenti, ecc.,
2. ispezione del piano di copertura sottotetto, presenza di strutture spingenti. Verifica di ammaloramenti dovuti alla vetustà, fattori organici (feci di volatili e/o piccoli animali, ecc.),
3. stato delle scale (specialmente quelle a sbalzo in pietra),
4. presenza di controsoffitti pesanti e stato di conservazione,
5. presenza di masse appese e stato di conservazione (lampadari pesanti, elementi di arredo, busti, fregi, ecc.),
6. presenza di impianti in disuso la cui caduta potrebbe causare pericoli (carroponti, tubazioni, sistemi di appensione vari, ecc.).

### **Sopralluoghi esterni**

1. stato dei cornicioni/cementi decorativi/facciate,
2. stato dei balconi,
3. stato delle ringhiere/ballatoi,
4. stato delle scale (specialmente quelle a sbalzo in pietra),
5. stato del tetto e del manto di copertura,

6. presenza di cancellate, saracinesche e serramenti pesanti e loro stato di conservazione,
7. presenza di strutture di confine (muri, ringhiere, paramenti, ecc.) e loro stato di conservazione,
8. stato dei comignoli ed elementi esterni la cui caduta può provocare danni,
9. presenza di cartelloni pubblicitari, insegne e altre strutture accessorie connesse al fabbricato (ganci linee aeree ATM, pali illuminazione, tralicci della corrente, ecc.),
10. presenza elementi accessori in quota non vincolati (fioriere, vasi, armadi tecnici, quadri elettrici, ecc.) la cui caduta può provocare danni a cose e/o persone.

### **Analisi visiva dello stato generale**

1. presenza di fessurazioni evidenti,
2. presenza di cedimenti differenziali importanti,
3. fenomeni di degrado strutturale (copriferri, rugGINE, mufte sul legno, ecc.),
4. fessurazione tamponamenti non strutturali,
5. fessurazione delle finiture in relazione a spostamenti della struttura,
6. verifica fuori piombo geometrici,
7. verifica inflessione eccessiva travi e/o solai,
8. infiltrazioni e umidità sulle strutture controterra,
9. eventuali anomalie.

### **I profili giuridici**

Esaurita la trattazione dei profili tecnici del ri-collaudato, è ora possibile e necessario passare a trattare i profili più strettamente giuridici dell'argomento.

Bisogna preliminarmente essere coscienti della natura essenzialmente condominiale della questione. La disposizione del Regolamento Edilizio, infatti, individua in maniera esplicita e chiara l'estensione dell'obbligo e, quindi, il campo di applicazione della prescrizione regolamentare: la verifica riguarda *"Tutti i fabbricati"*. Poiché la stragrande maggioranza del patrimonio immobiliare italiano è costituito da condomini, la portata dell'applicazione della normativa in esame sul mondo del condominio è facilmente intuibile.

Alla luce di questa precisazione, occorre ora focalizzare l'attenzione sull'*iter*, che il condominio deve affrontare per ottemperare al nuovo obbligo.

Il primo passo è costituito dalla presa d'atto della competenza dell'assemblea e, quindi, della necessità che sia quest'ultima ad adottare le decisioni del caso. È noto, infatti, che l'assemblea è "l'organo principale, depositario del potere decisionale", "l'organo deliberativo del condominio" e "l'organo cui compete



l'adozione di decisioni in materia di amministrazione" (4) del condominio stesso. Per questo suo ruolo, ogni decisione rientra rigorosamente nella competenza dell'assemblea.

Andiamo, quindi, ad analizzare i vari "passaggi", che il condominio deve affrontare per arrivare all'adempimento dell'obbligo. Schematicamente:

- convocazione dell'assemblea;
- prima delibera assembleare;
- esecuzione della delibera;
- esito della verifica e secondo passaggio assembleare (convocazione e seconda delibera);
- eventuale seconda fase della verifica;
- esito della seconda fase della verifica e terzo passaggio assembleare (convocazione e delibera).

#### **La convocazione dell'assemblea**

L'amministratore deve trasmettere ai condomini, preferibilmente con un anticipo superiore a quello abituale e a quello minimo previsto per legge, l'avviso di convocazione. Questo deve avere un ordine del giorno specifico e chiaro, tale da non lasciare spazio a dubbi circa l'oggetto della discussione e, quindi, della delibera, che l'assemblea sarà chiamata ad adottare. L'ordine del giorno deve essere focalizzato essenzialmente su due aspetti: l'illustrazione all'assemblea dell'obbligo previsto dall'art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio ed il conferimento ad un professionista abilitato (5) dell'incarico di procedere alla verifica.

Questa parte della delibera è delicata. Come si è visto, la verifica consta di due fasi, la prima delle quali è obbligatoria, mentre la seconda è solo eventuale.

In un simile contesto, sarebbe opportuno che già dall'avviso di convocazione emergesse che la delibera avente ad oggetto il conferimento dell'incarico potrebbe riguardare solo la prima fase o già entrambe. Un utile suggerimento è quello di unire al mero avviso di convocazione, quasi a sua integrazione, una comunicazione più ampia, destinata ad illustrare gli aspetti più delicati su cui la compagine condominiale sarà chiamata a discutere e deliberare.

#### **La delibera assembleare**

Come detto, l'assemblea deve prendere atto dell'obbligo imposto dal Regolamento Edilizio, deve prendere consapevolezza di quanto si deve fare per ottemperare a quell'obbligo e deve decidere i vari passaggi.

In buona sostanza, l'assemblea deve deliberare, in linea generale, di ottemperare all'obbligo e deve, in concreto, conferire ad uno specifico professionista l'incarico di procedere alla verifica.

A questo riguardo, le opzioni sono tre:

- la delibera contiene già l'incarico al professionista per entrambe le fasi, in modo tale da evitare un ulteriore passaggio in assemblea.

In questo caso, sarà opportuno delegare l'amministratore a seguire la verifica e ad interagire efficacemente con il professionista incaricato, al fine di verificare che tutto proceda bene;

- la delibera contiene l'incarico per la sola prima fase, con la conseguente necessità del secondo passaggio assembleare per conferire - a questo punto, all'esito dell'esame di quanto emerso nella prima fase - l'incarico relativo alla seconda fase e, quindi, alla "chiusura" della verifica;

- la delibera contiene l'incarico per la sola prima fase e, al tempo stesso, la previsione di un "meccanismo" alternativo per quanto attiene alla seconda: mandato all'amministratore di verificare l'esito della prima fase e di convocare l'assemblea per deliberare sulla seconda (unicamente in caso di esito negativo della prima fase) o di acquisire la documentazione e "archiviare la pratica" (in caso di esito positivo della prima fase).

La seconda opzione è maggiormente rispettosa dei condomini e dell'assemblea, ma potrebbe anche "appesantire" e rendere più lungo il percorso per arrivare in fondo alla verifica imposta dal Comune. Viceversa, la prima "strada" appare più "snella" e veloce, ma presuppone una "delega" piuttosto ampia all'amministratore.

A sommosso avviso di chi scrive, la terza opzione rappresenta un buon compromesso ed è, quindi, la migliore: non impone necessariamente un secondo passaggio assembleare (che potrebbe anche rivelarsi sostanzialmente inutile), ma rimette, comunque, all'assemblea ogni decisione (6) in merito alla seconda fase, laddove necessaria.

Un altro aspetto da non sottovalutare è il contenuto del verbale.

Da questo documento deve risultare in maniera molto chiara quale sia stato l'oggetto della delibera. È anche indispensabile che il verbale sia in linea con tutti gli aspetti formali previsti per legge: capita che un condomino, dissenziente rispetto alla decisione

(4) Così Cass., SS.UU., 6 agosto 2010, n. 18332.

(5) Legittimato ad effettuare i collaudi statici: si parla, quindi, di ingegneri e architetti iscritti all'Ordine professionale da almeno dieci anni.

(6) Il professionista potrebbe essere sostituito per la seconda fase, occorre - e si può realisticamente fare solo in questo specifico momento - deliberare il compenso del professionista per la seconda fase di verifica, ecc.



della maggioranza, approfitti di vizi formali del verbale per impugnare la delibera e ottenerne - in maniera del tutto strumentale, certo, ma legittima - l'annullamento.

Un aspetto assolutamente essenziale di queste delibere è costituito dalle maggioranze necessarie, dal *quorum* deliberativo che deve essere raggiunto.

Non esiste una norma specifica sul punto e bisogna, quindi, dedurre le maggioranze necessarie e sufficienti dalla generale normativa codicistica.

A parere di chi scrive, il *quorum* deliberativo per la decisione di ottemperare all'obbligo introdotto dal Regolamento non può che essere quello "ordinario", previsto per le assemblee in seconda convocazione (7) dall'art. 1136, comma 3, c.c.: "maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Essenzialmente, militano a favore di questa conclusione due ordini di ragioni:

- a) il sistema delle previsioni normative in materia di delibere assembleari e relativi *quorum*;
- b) la specifica circostanza che qui si sta esaminando una fattispecie di obbligo normativo.

Per quanto *sub a*), bisogna considerare che la maggioranza del 50% + 1 dei presenti e di 334/1.000 costituisce la regola generale e che ad essa si deroga in una serie di casi, sempre e solo per espressa previsione normativa. Come a dire che le delibere devono sempre essere adottate con quella maggioranza, fatti salvi i casi in cui la legge prevede espressamente una maggioranza diversa.

I casi di maggioranza diversa non mancano (8), ma non intaccano - anzi, confermano - la regola generale di cui sopra.

Per quanto *sub b*), la considerazione attiene al fatto che si sta parlando dell'ottemperanza ad un obbligo normativo. Non avrebbe senso, sarebbe incoerente e addirittura in contrasto con i principi generali dell'ordinamento e con le finalità perseguite dal legislatore pensare che quest'ultimo introduca un obbligo e poi non agevoli il più possibile il percorso da compiere per ottemperare a quell'obbligo.

Detto altrimenti: non può essere che il legislatore imponga, per finalità generali e superiori, un obbligo e poi renda disagevole adeguarsi all'obbligo stesso.

Sinora si è trattato l'aspetto "fisiologico" della questione, costituito dall'ipotesi che la verifica (già nella prima fase o all'esito della seconda) dia un risultato positivo, tale da consentire il rilascio del certificato di idoneità statica.

È, tuttavia, possibile che il professionista incaricato rilevi un qualche genere di problema e, quindi, non rilasci il certificato, ravvisando a tale fine la necessità che venga eseguito qualche intervento edilizio (9). In simili ipotesi, la parola deve inevitabilmente tornare all'assemblea, la quale dovrà essere convocata con un ordine del giorno molto chiaro ed esplicito, relativo all'esito della verifica ed alla necessità, rilevata dal professionista incaricato, di deliberare interventi di qualche genere.

In questo scenario, l'assemblea deve essere chiamata a prendere atto delle risultanze della verifica effettuata dal professionista incaricato e, quindi, a deliberare l'esecuzione degli interventi, da quest'ultimo indicati come indispensabili per il rilascio del certificato di idoneità statica.

Quali sono i "margini di manovra" dell'assemblea in questa situazione? Detto altrimenti: l'assemblea può decidere di non dare corso agli interventi indicati dal professionista?

La risposta, in linea astratta, non può che essere positiva: l'assemblea può anche deliberare di non procedere agli interventi che renderebbero l'immobile ri-collaudabile.

Si arriverebbe, tuttavia, all'applicazione del più volte richiamato art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio: "Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporale previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate". L'immobile, che non ottenesse il certificato di idoneità statica, si troverebbe quindi automaticamente senza l'agibilità.

Con quali conseguenze?

Bisogna evidenziare che l'agibilità è un requisito del bene e non del contratto. La sua mancanza, quindi, non incide sulla validità e legittimità del trasferimento

(7) È chiaro che i condomini saranno chiamati a pronunciarsi in seconda convocazione: le assemblee in prima convocazione costituiscono un fenomeno solo teorico, tale da non meritare neanche di essere prese in considerazione.

(8) Alcuni esempi: nomina e revoca amministratore [50% + 1 dei presenti e 500/1.000 ex art. 1136, commi 4 e 2, c.c.], liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore [50% + 1 dei presenti e 500/1.000 ex art. 1136, comma 4 e 2, c.c.], riparazioni straordinarie di

notevole entità [50% + 1 dei presenti e 500/1.000 ex art. 1136, commi 4 e 2, c.c.], innovazioni in generale [50% + 1 dei presenti e 666/1.000 ex art. 1120 e art. 1136, comma 5, c.c.], innovazioni specifiche (sicurezza, energia, barriere architettoniche, ecc.) [50% + 1 dei presenti e 500/1.000 ex art. 1136, comma 4 e 2, c.c.], impianti di videosorveglianza sulle parti comuni [50% + 1 dei presenti e 500/1.000 ex art. 1122 *ter* e art. 1136, comma 4 e 2, c.c.], ecc.

(9) Consolidamenti o altro.



dell'immobile, ma fa sì che il trasferimento abbia ad oggetto un bene viziato (10).

La questione, tuttavia, è stata risolta e ridotta ad un falso problema dall'ulteriore previsione contenuta nell'art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio, ai sensi della quale "In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita".

Ecco, quindi, il punto fondamentale, lo strumento individuato dal legislatore per rendere concreto ed effettivo il rispetto della prescrizione normativa e l'adempimento dell'obbligo: se il condominio non delibera di fare quanto necessario per arrivare al rilascio del certificato di idoneità statica, le unità immobiliari comprese in quel condominio cesseranno di essere vendibili.

La ricaduta concreta di questa previsione è tale da non richiedere particolari commenti: decidendo di non procedere alla verifica e, occorrendo, all'effettuazione dei lavori indicati dal professionista incaricato, i condomini "azzererebbero" in un istante il valore delle loro unità immobiliari.

Quanto sopra rende fin troppo agevole prevedere che le assemblee condominiali si affretteranno a deliberare non solo la verifica, ma anche gli interventi indicati dal professionista come indispensabili per il rilascio del certificato.

Bisogna, tuttavia, interrogarsi ancora una volta sul *quorum* richiesto per l'adozione di una simile delibera: con quali maggioranze dovrà essere deliberata l'esecuzione degli interventi?

Ad avviso di chi scrive, il ragionamento da seguire - e così anche le relative conseguenze - è in tutto e per tutto identico a quello già illustrato sopra in merito alla delibera avente ad oggetto l'incarico per la verifica.

Anche in questo caso, infatti, si è in presenza di un obbligo normativo: come l'art. 11, comma 6, Regolamento Edilizio prescrive l'obbligo di procedere alla verifica di idoneità statica, così l'art. 11, comma 1, Regolamento Edilizio impone "l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità".

Si può, quindi, riepilogare il discorso come segue:

- in presenza dell'obbligo di sottoporre i fabbricati alla verifica di idoneità statica, la delibera relativa al conferimento dell'incarico per tale verifica deve essere approvata con la doppia maggioranza del 50% + 1 dei presenti e di 334/1.000;

- in presenza dell'obbligo di mantenere l'agibilità dei fabbricati, la delibera relativa all'esecuzione dei lavori necessari per consentire il rilascio del certificato di idoneità statica e, quindi, per precludere il venir meno dell'agibilità deve essere approvata con la doppia maggioranza del 50% + 1 dei presenti e di 334/1.000.

Esiste - e bisogna darne conto - un'interpretazione alternativa, che può diventare rilevante quando gli interventi "suggeriti" dal professionista possono e devono essere ricondotti al concetto di "interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici" (11) o al concetto di "ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità" (12). Si tratta dei casi in cui l'assemblea è chiamata a deliberare interventi di una certa importanza e "consistenza", anche economica.

In queste situazioni, si potrebbe ritenere che la fattispecie ricada nell'ambito di applicazione dell'art. 1136, comma 4 e 2, c.c. e che, quindi, la natura e l'importanza degli interventi prevalgano sull'adeguamento all'obbligo di legge.

A sommosso avviso di chi scrive, la prima interpretazione è da preferirsi:

- l'obbligo normativo è inconfutabile e, con esso, la necessità di adeguamento ad esso,

- per contro, sarà in concreto ben difficile che gli interventi per l'idoneità statica rientrino nel concetto di "innovazione" o in quello di "ricostruzione dell'edificio" o ancora in quello di "riparazioni straordinarie di notevole entità".

Sarà - detto altrimenti - ben difficile che gli interventi siano tali spostare l'attenzione dall'adeguamento normativo all'innovazione o alla riparazione straordinaria e sarà, pertanto ben difficile che l'oggetto dell'intervento arrivi a prevelare sull'adeguamento all'obbligo normativo e che il *focus* si sposti dall'art. 1136, comma 3, c.c. all'art. 1136, commi 4 e 2, c.c.

(10) In concreto: se difettano i requisiti sostanziali minimi, senza i quali l'agibilità non potrebbe mai essere rilasciata, ricorre un'ipotesi di *aliud pro alio*, mentre l'eventuale mancanza solo formale dell'agibilità dà origine ad un mero inadempimento contrattuale.

(11) Così l'art. 1120, comma 2, c.c.

(12) Così l'art. 1136, comma 4, c.c.