



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

TRENTINO

Riqualificazione energetica e stato
di salute del condominio:
interventi straordinari e agevolazioni

PROCEDURE E PROPOSTE DI VERBALIZZAZIONE



Procedura consigliata e verbalizzazione per la realizzazione di interventi straordinari condominiali ricorrendo alle agevolazioni fiscali nazionali e ai contributi della Provincia autonoma di Trento

(ex art. 14.bis della legge provinciale 20/2012 e successive modifiche)

L'obiettivo della procedura è la realizzazione di interventi che riguardino la riqualificazione dei condòmini, il loro efficientamento energetico, l'impiego di fonti rinnovabili ed eventuali ulteriori lavori straordinari riguardanti lo stato di salute del condominio, se contestuali, sfruttando le incentivazioni disponibili.

La procedura indica le fasi da seguire in modo da soddisfare:

- **le normative condominiali**
- **le indicazioni previste dalla legge provinciale**
- **la necessità di coinvolgere in modo partecipato ed informato la compagine condominiale**

Poiché l'unico luogo destinato al confronto, la formazione, l'espressione della volontà dei condòmini è l'assemblea, nel caso si rendesse necessario o auspicabile un intervento del genere, è suggerito prevedere nell'ordine del giorno e nelle verbalizzazioni di una specifica assemblea straordinaria o ordinaria, le formulazioni secondo quanto di seguito rappresentato.

Sono rimesse comunque all'amministratore le opportune valutazioni, ponderazioni e rappresentazioni in relazione alle problematiche specifiche del condominio.

FASE 1: Diagnosi energetica e stato di salute del condominio

PREMESSA

L'amministratore, se ne valuta autonomamente l'opportunità o su richiesta di uno o più condòmini, richiede dei preventivi per la redazione di una diagnosi energetica e della valutazione dello stato di salute del condominio. L'amministratore si procura il materiale illustrativo sull'argomento messo a disposizione dalla Provincia autonoma di Trento e inserisce l'argomento all'ordine del giorno della Assemblea ordinaria o, se necessario, convoca una specifica Assemblea straordinaria.

ASSEMBLEA CONDOMINIALE

All'ordine del giorno dell'assemblea verrà inserito il punto:

1. Verifica dello stato di salute del condominio, opportunità di efficientamento energetico dell'edificio e diagnosi energetica

Analisi e valutazione delle opportunità di efficientamento energetico e verifica dello stato di salute del condominio, illustrazione delle possibilità offerte dalla legislazione vigente in tema di incentivazioni. Incarico ad un professionista per la diagnosi energetica e la verifica dello stato di salute del condominio.

Nel corso dell'assemblea, l'amministratore illustra le opportunità e le incentivazioni disponibili relativamente all'efficientamento energetico e verifica dello stato di salute del condominio, tramite l'ausilio del materiale informativo disponibile. L'amministratore illustra anche eventuali possibilità di finanziamento non rientranti negli incentivi provinciali o statali. L'assemblea effettua le valutazioni necessarie, esamina i diversi preventivi per la redazione della diagnosi energetica e la verifica dello stato di salute del condominio e procede all'eventuale delibera di incarico con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti e 500 mill. del valore).

Dà inoltre mandato all'amministratore di presentare apposita richiesta di rimborso del 50% del costo sostenuto per la diagnosi, nei limiti previsti dalla delibera provinciale n. 846/ 2016 e s. m.).

Esempio pratico di verbale della prima assemblea:

VERBALE DI ASSEMBLEA (Specificare se Ordinaria o Straordinaria)

(C.c., art. 1136)

- Condominio ABC -

Verbale di assemblea

Oggi **XX/XX/201X** alle ore ,HH:MM presso (NOME) in Via (...), si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condòmini dello stabile ABC sito in (CITTA'), indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condòmini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. *Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio: valutazioni ed eventuale incarico ad un professionista*

L'assemblea elegge a Presidente **YYY**, che chiama a fungere da segretario **ZZZ**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore HH:MM, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
a		(NUMERO)
b		(NUMERO)
c		(NUMERO)
d		(NUMERO)

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. X condòmini su un totale di nr. X convocati, per complessivi millesimi (NUMERO) del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG. Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Diagnosi energetica e verifica dello stato di salute del condominio: valutazioni ed eventuale incarico ad un professionista

L'assemblea delibera di affidare l'incarico per la diagnosi energetica e per la valutazione dello stato di salute del condominio, al (*anagrafica del tecnico incaricato*) come da preventivo illustrato integralmente all'assemblea per un importo di € 000,00, incluse imposte ed oneri di legge. La spesa, interamente anticipata dal condominio, sarà successivamente rimborsata al 50%, previa accettazione da parte di APIAE della domanda di contributo, come previsto dalla L.P. 2012, n.20. e per il quale l'amministratore presenterà apposita richiesta. Per quanto riguarda la verifica dello stato di salute del condominio, dovranno essere valutate, in particolare, le condizioni de (*elenco degli eventuali approfondimenti specifici richiesti*). Successivamente, il professionista illustrerà ai condòmini, nel corso di un'apposita assemblea, i risultati delle sue analisi ed elaborazioni.

Alle ore HH:MM si perviene alla votazione:

Favorevoli: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

Delibera approvata.

Alle ore HH:MM, non avendo altri argomenti da trattare, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

YYY

.....

Il Segretario

ZZZ

.....

**FASE 2: Risultati diagnosi, proposta lavori
e deliberazione incarichi professionali
(progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase
di progettazione ed esecuzione ed assistenza tecnica)**

PREMESSA

Il tecnico, redatta la diagnosi, tenendo anche conto delle disposizioni applicative della Delibera della Giunta provinciale 846/2016 e s.m., scheda A, valutato lo stato di salute del condominio, con particolare attenzione a quanto indicato dall'assemblea, inserisce i relativi dati nel Tool Condomini e prepara una articolata presentazione dei risultati per l'assemblea, suddividendo la stima della spesa per i lavori in millesimi, con l'aiuto dell'amministratore. L'amministratore richiede dei preventivi per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, indicati nella diagnosi per le diverse ipotesi previste.

ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Durante l'assemblea condominiale il tecnico incaricato procederà alla presentazione dei risultati della diagnosi energetica, illustrando lo stato di salute del condominio e il bilancio energetico dell'edificio, gli interventi ritenuti necessari sia per la riqualificazione energetica sia per il miglioramento dello stato di salute dell'immobile condominiale, le relative spese previste, la suddivisione delle spese per millesimi e gli scenari di rientro dell'investimento. I condòmini valuteranno gli interventi proposti deliberando con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti e 500 mill. del valore) quali effettuare. Verranno inoltre presentati i preventivi per l'affidamento dell'incarico ad un tecnico per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione, esecuzione ed assistenza tecnica, deliberando a quale tecnico affidare l'incarico.

L'obiettivo dell'incarico sarà quello di sviluppare un progetto esecutivo completo ed ottimizzato, da fare eseguire in cantiere con il minimo di imprevisti e varianti in corso d'opera, che partendo dall'analisi dello stato di fatto, individui gli obiettivi e le corrette soluzioni.

L'assemblea avrà il seguente O.d.G.

- 1. Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio**
- 2. Interventi di riqualificazione previsti dalla diagnosi energetica: proposta 1**
- 3. Interventi di riqualificazione previsti dalla diagnosi energetica: proposta ...**
- 4. Ulteriori lavori non previsti dalla diagnosi energetica: proposta 1**
- 5. Ulteriori lavori non previsti dalla diagnosi energetica: proposta ...**
- 6. Incarico per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e l'assistenza tecnica.**

Esempio pratico di verbale della seconda assemblea:

VERBALE DI ASSEMBLEA

Straordinaria

(C.c., art. 1136)

- Condominio ABC -

Verbale di assemblea

Oggi **XX/XX/201X** alle ore ,HH:MM presso (NOME) in Via (...), si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condòmini dello stabile ABC sito in (CITTA'), indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condòmini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. *Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio*
2. *Decisione degli interventi da includere nella progettazione*
3. *Incarico per la progettazione e l'assistenza tecnica*

L'assemblea elegge a Presidente **YYY**, che chiama a fungere da segretario **ZZZ**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore HH:MM, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
a		(NUMERO)
b		(NUMERO)
c		(NUMERO)
d		(NUMERO)

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. X condòmini su un totale di nr. X convocati, per complessivi millesimi (NUMERO) del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG. Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Presentazione dei risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio

Il tecnico illustra in modo approfondito i risultati della diagnosi energetica e della verifica dello stato di salute del condominio individuando caratteristiche e costi degli interventi necessari.

Punto 2° - Interventi di riqualificazione previsti dalla diagnosi energetica: intervento 1

L'assemblea delibera l'intervento 1 (specificare tipo di intervento), come previsto nella diagnosi energetica

Ulteriori lavori non previsti dalla diagnosi energetica

L'assemblea delibera l'intervento (specificare tipo di intervento)

Alle ore HH:MM si perviene alla votazione:

Favorevoli: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

Delibera approvata.

Punto 3° - Incarico per la progettazione e direzione lavori, contabilità, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e l'assistenza tecnica ed altri oneri accessori

In relazione degli interventi approvati, l'assemblea delibera di affidare l'incarico per la progettazione, la redazione del capitolato d'appalto, la direzione dei lavori, la gestione degli obblighi legati alla sicurezza, la contabilità dei lavori al tecnico (anagrafica del tecnico incaricato) per un importo di € 000,00 imposte ed oneri inclusi, per gli interventi previsti dalla diagnosi energetica e di un importo di € 000,00 imposte ed oneri di legge inclusi, per quelli non previsti ma contestuali. Le competenze straordinarie dell'amministratore ammontano a € 000,00 incluse imposte ed oneri di legge. La spesa complessiva, interamente anticipata dal condominio, sarà successivamente rimborsata per il 90% con il contributo previsto dalla L.P. 2012, n.20. e per il quale l'amministratore presenterà apposita richiesta. Come stabilito nel caso della realizzazione (anche parziale) dei lavori previsti, l'amministratore presenterà una richiesta per il rimborso di un ulteriore 50% della spesa relativa alla diagnosi energetica

Alle ore HH:MM si perviene alla votazione:

Favorevoli: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

Delibera approvata.

Alle ore HH:MM, non avendo altri argomenti da trattare, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

YYY

Il Segretario

ZZZ

.....

.....

FASE 3: Appalto lavori ed eventuale mutuo condominio

PREMESSA

Affidato l'incarico, il tecnico si occupa della progettazione degli interventi deliberati in assemblea, distinguendo i lavori relativi alla riqualificazione energetica rispetto ad eventuali altri lavori, purchè svolti contestualmente.

L'amministratore si occupa degli aspetti dell'assistenza e di eventuali consulenze funzionali alla positiva riuscita dell'intervento e provvede a reperire più di un preventivo da parte di ditte che possono realizzare i lavori sulla base del computo metrico estimativo.

Relativamente alla possibilità di contrarre un mutuo chirografario per la realizzazione degli interventi e accedere ai contributi provinciali su interessi attualizzati a tasso fisso, l'amministratore si rivolge alle banche convenzionate per conoscere la procedura e l'elenco della documentazione richiesta per l'istruttoria e l'erogazione del mutuo. Si ricorda che la procedura e la documentazione richiesta possono variare in funzione della banca convenzionata.

Si ricorda inoltre che esiste la possibilità, per alcuni soggetti condòmini, di optare per la cessione del credito fiscale, con le modalità stabilite dall'Agenzia delle Entrate (guide "l'Agenzia Informa", verificando gli aggiornamenti).

ASSEMBLEA CONDOMINIALE

La terza fase della procedura prevede una terza assemblea nel corso della quale si delibera l'esecuzione dei lavori.

Nel corso dell'assemblea, con l'ausilio del tecnico incaricato, verrà esaminata la progettazione e verranno esaminati e discussi i preventivi ricevuti, elaborati sulla scorta del capitolato. L'amministratore presenterà le ipotesi di mutuo disponibili per il finanziamento dei lavori.

I condòmini valuteranno i preventivi proposti, deliberando con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti e 500 mill. del valore) quale scegliere.

I condòmini decideranno se contrarre un mutuo condominio deliberando la decisione presa con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti e 500 mill. del valore); sono riconosciute premialità nel caso di approvazione del mutuo all'unanimità dei presenti in assemblea.

È facoltà del condominio accordarsi con l'impresa per stipulare il contratto d'appalto a corpo.

L'assemblea avrà il seguente O.d.G.

- 1. 1) Lavori di ...**
- 2. 2) Apertura di un mutuo per il finanziamento dei lavori deliberati**

Esempio pratico di verbale della terza assemblea:

VERBALE DI ASSEMBLEA

Straordinaria

(C.c., art. 1136)

- Condominio ABC -

Verbale di assemblea

Oggi **XX/XX/201X** alle ore ,HH:MM presso (NOME) in Via (...) , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condòmini dello stabile ABC sito in (CITTA'), indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condòmini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. Lavori di ...intervento 1
2. Lavori di ...intervento 2
3. (inserire altre eventuali lavorazioni)
4. Apertura di un mutuo per il finanziamento dei lavori deliberati, nei termini previsti per ottenere le agevolazioni previste dalla L.P. 2012 n.20

L'assemblea elegge a Presidente **YYY**, che chiama a fungere da segretario **ZZZ**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore HH:MM, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
a		(NUMERO)
b		(NUMERO)
c		(NUMERO)
d		(NUMERO)

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. X condòmini su un totale di nr. X convocati, per complessivi millesimi (NUMERO) del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG. Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Punto 1° - Lavori di ...

L'assemblea delibera la realizzazione dei lavori di XXXX, come da preventivo presentato dalla ditta (anagrafica della ditta) elaborato sulla base del capitolato tecnico predisposto dal tecnico incaricato, che prevede un importo di spesa complessivo di € 000,00 incluso imposte ed oneri di legge. Dà mandato all'amministratore di appaltare i lavori quando saranno disponibili i fondi necessari e di ripartire la spesa secondo i millesimi (tipologia dei millesimi: generali, scala, ecc.) tra (condòmini interessati nel caso di condominio parziale).

Favorevoli: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

Delibera approvata.

Punto 2° - Lavori di ...

L'assemblea delibera i lavori di XXXX, come da preventivo presentato dalla ditta (anagrafica della ditta) elaborato sulla base del capitolato tecnico predisposto dal tecnico incaricato, che prevede un importo di spesa complessivo di € 000,00 incluso imposte ed oneri di legge. Dà mandato all'amministratore di appaltare i lavori quando saranno disponibili i fondi necessari e di ripartire la spesa secondo i millesimi (tipologia dei millesimi: generali, scala, ecc.) tra (condòmini interessati nel caso di condominio parziale).

Alle ore HH:MM si perviene alla votazione:

Favorevoli: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

Delibera approvata.

Punto 3° - stipula di un mutuo per il finanziamento dei lavori deliberati, nei termini previsti per ottenere le agevolazioni previste dalla L.P. 2012 n.20

L'assemblea delibera la stipula di un mutuo decennale per il finanziamento dei lavori deliberati, con la Banca convenzionata (anagrafica banca), per un importo massimo di €000,00, per un tasso di interesse attualizzato massimo del 0,0%. Dà mandato all'amministratore di negoziare il mutuo con la Banca prescelta richiedendo, in attesa dell'effettiva erogazione, un prefinanziamento per lo stesso importo.

Alle ore HH:MM si perviene alla votazione:

Favorevoli: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Contrari: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Astenuti: (NOME) (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), NOME (mill.(NUMERO)), ...

Riepilogo votazione: (NUMERO) favorevoli ((NUMERO) mill) - (NUMERO) contrari ((NUMERO) mill) - (NUMERO) astenuti ((NUMERO) mill)

Delibera approvata.

Alle ore HH:MM on avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente

YYY

Il Segretario

ZZZ

.....

.....

FASE 4: Termine lavori e predisposizione documentazione per agevolazioni fiscali nazionali e contributi provinciali

Al termine dei lavori l'amministratore predispone la documentazione per la richiesta di rimborso del restante 50% del costo sostenuto per la diagnosi energetica, nei limiti previsti (rif. Scheda A, delibera n. 846/2016 e successive modifiche), di rimborso del 90% del costo sostenuto per la progettazione e assistenza tecnica, nei limiti previsti (rif. Scheda B, delibera n. 846/2016 e successive modifiche), di rimborso del 90% degli interessi attualizzati del mutuo, nei limiti previsti (rif. Scheda C, delibera n. 846/2016 e successive modifiche). Riguardo agli incentivi fiscali nazionali, predispone la documentazione per le detrazioni fiscali.

**La Provincia autonoma di Trento ha deciso
di fare dell'efficienza energetica
e della sostenibilità ambientale una priorità**

Per questo, con la Deliberazione della Giunta provinciale n. 846 del 20 maggio 2016 e successive modifiche, la Provincia autonoma di Trento ha messo in campo importanti incentivi per l'efficientamento energetico dei condomini e ha firmato un protocollo d'intesa che ha permesso la creazione di un Tavolo Condomini al quale partecipano tutte le categorie coinvolte nella filiera della riqualificazione energetica dei condomini.

Ulteriori informazioni:

**[www.provincia.tn.it/
contributo_efficientamento_energetico_condomini](http://www.provincia.tn.it/contributo_efficientamento_energetico_condomini)**

