

APPROFONDIMENTI IMPIANTO ILLUMINAZIONE

L'impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione delle parti comuni del condominio è, per sua natura un bene comune. Ciò vuol dire che le spese di conservazione, manutenzione ed uso devono essere sostenute dai condomini (art. 1123 c.c.).

Nello specifico: se, ad esempio, box ed edificio hanno impianti differenti, ed un condomino lo è solamente in quanto proprietario di un posto auto, allora egli non dovrà partecipare alla spesa del cambio delle lampade dell'impianto scale, in ragione di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 1123 c.c. (il comma che disciplina la ripartizione delle spese nell'ambito del così detto condominio parziale).

Sostituzione corpi illuminanti

In caso di sostituzione di lampade, l'amministratore può trovarsi nelle condizioni di dover scegliere tra la mera sostituzione della lampada e "il passaggio" a dispositivo luminoso diverso: "il led". Le lampadine a led si caratterizzano rispetto a quelli alogene o a quelle a risparmio energetico (quest'ultime sconsigliate per le accensioni ripetute) per un minore consumo ed una maggiore durata nel tempo, pur garantendo quella potenza in termini di lumen simile se non maggiore alle normali lampadine.

Il passaggio al led = innovazione ?

Assolutamente no; ricordiamo, infatti, che per innovazioni delle cose comuni s'intendono, non tutte le modificazioni, ma quelle che importino l'alterazione della entità sostanziale o il mutamento della originaria destinazione, in modo che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere innovative eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (tra le tante: Cass., 23 ottobre 1999, n. 11936; casa., 29 ottobre 1998, n. 1389; Cass., 5 novembre 1990, n. 10602) (così Cass. 26 maggio 2006 n. 12654).

Iniziativa dell'amministratore

È utile ricordare che ai sensi dell'art. 1130 n. 2 c.c. l'amministratore è tenuto a garantire la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; questa norma consente all'amministratore di agire nell'interesse del condominio ma pur sempre nei limiti di quello che viene deciso in sede d'assemblea o comunque nel rispetto dello status quo che può essere modificato solamente dove vengano meno i presupposti del miglior godimento.

Detta in termini pratici: sebbene per la posa in opera di lampade a led non si tratti di spese esorbitanti, ma comunque di spese non messe in preventivo, a meno che la sostituzione non avvenga a seguito della rottura di una lampadina, è bene che la sostituzione integrale di ogni punto luce sia deliberata dall'assemblea con le maggioranze semplici previste per la prima e seconda convocazione (in seconda convocazione 1/3 V + 1/3 P)

Ciò non toglie chiaramente, che l'amministratore possa agire d'ufficio considerando quest'operazione un miglioramento nella fruizione delle cose comuni in termini di costi-benefici; è sempre bene considerare, tuttavia, che la giurisprudenza è particolarmente restrittiva in relazione alle iniziative autonome dell'amministratore. Immaginate se l'assemblea non ratifica, diventa difficile recuperare una spesa anticipata.

Ragionando in questi termini, in fase di approvazione del bilancio preventivo è bene farsi approvare la spesa informando i condomini dei costi-benefici !