

NT+CONDOMINIO

Videoconferenza e privacy

Non occorre uno specifico consenso per trattare i dati (cellulare e mail) in caso di video assemblea perchè è la

normativa a dare l'ok all'amministratore, anche se solo per quella riunione

di **Carlo Pikler**

La versione integrale dell'articolo su: ntpluscondominio.ilsole24ore.com

La riduzione dei consumi stretta tra vincoli tecnici e continuità dei servizi

Il pacchetto Ue

Gli impianti comuni non sempre sono gestibili da remoto

Vincenzo Vecchio

Tagliare i consumi elettrici nelle ore di punta. Il pacchetto di proposte Ue sull'energia varato dal collegio dei commissari e che ora attende il via libera dei 27, a maggioranza qualificata, ha tra gli assi portanti il taglio obbligatorio ai consumi elettrici: che sarà quantificato attorno al 10% su base mensile. La riduzione nelle ore di punta sarà fissata al 5 per cento.

Quali gli effetti? Nelle abitazioni private, per circa quattro ore giornaliere, si ipotizza un abbassamento da 3,7 a 2,7 kW. Si tratta di una misura tecnicamente realizzabile atteso che in Italia il 90% dei contatori elettrici installati sono di nuova generazione e permettono in remoto sia la lettura che la modifica della potenza massima di utilizzo. Il provvedimento diluirebbe i consumi individuali nell'arco delle 24 ore. Resterebbero fuori, però, gli edifici condominiali dove la riduzione potrebbe avere effetti pericolosi come lo stop agli ascensori in alcune ore del giorno o il blocco delle pompe di smaltimento delle acque. Come affrontare la situazione è perciò motivo di preoccupazione per gli amministratori.

I condomini con impianti centralizzati di riscaldamento dispongono

di contabilizzatori individuali dei consumi, non tutti però gestibili da remoto. In questi casi diviene difficile, anche per il singolo condòmino, autoregolarsi in quanto non conosce l'effettivo consumo riferito ad un arco di un tempo breve. In più, non tutti i condòmini dispongono di un sistema di regolazione della temperatura tramite termostato specifico per unità immobiliare.

Ma la preoccupazione maggiore visti i rincari è il distacco del servizio per la morosità di alcuni condòmini. Bisogna spiegare agli altri, i virtuosi, che dovranno farsi carico di integrare i bilanci con versamenti aggiuntivi. Su questo aspetto molta giurisprudenza ha ritenuto illegittima la delibera, pur assunta a maggioranza che consentiva di coprire le morosità con la creazione di un apposito fondo in attesa del recupero del credito. E poi ci sono le previsioni dell'articolo 63 Disposizioni di attuazione del Codice civile per le quali «in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato».

Ciò è possibile solo se esiste una saracinesca di intercettazione esterna del riscaldamento (o di altro servizio comune suscettibile di godimento separato), accessibile quindi senza entrare nella proprietà privata. In caso contrario, sarà necessario dotarsi di una ordinanza del giudice emessa, ex articolo 702 bis del Codice di procedura civile, in via di urgenza, che autorizzi la sospensione del servizio. Si va da un minimo di quattro mesi a un paio di anni per rendere esecutivo il provvedimento.